Primer Capítulo

Principios Básicos de la Vivienda Justa

Sección A: Una Breve Historia

La ley de los Derechos Civiles de 1866, promulgada por el Congreso de Reconstrucción, garantizó los derechos de propiedad a todos los ciudadanos, sin importar su raza. Desafortunadamente, tuvieron que pasar otros cien años antes de que sucediera algún cambio real en materia de vivienda justa, al aprobarse la Ley Federal de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968). La Ley de Vivienda Justa representó la culminación de años de consideración del Congreso a la legislación de la discriminación en materia de vivienda. Este periodo de historia legislativa comprende los amotinamientos de 1967, la publicación del Reporte de la Comisión Nacional Asesora sobre el Desorden Público (el Reporte de la Comisión Kerner, en el que se concluía que Los Estados Unidos de América se estaban convirtiendo en dos sociedades, separadas y desiguales), y el asesinato del Dr. Martin Luther King, Jr.

El 13 de septiembre de 1988, el Presidente Reagan promulgó la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa, haciendo considerables cambios al Título VIII, incluyendo la adición de dos clases protegidas—las familias con niños y las personas con discapacidades—fortaleciendo así el proceso ejecutorio administrativo y judicial de las denuncias presentadas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y aplicando multas cuando ocurra un caso de discriminación.

Sección B: Leyes de Vivienda Justa

Pregunta 1. ¿Qué leyes de vivienda justa se aplican en el Estado de Washington?

La Ley Federal de la Vivienda Justa (FHA) y sus enmiendas de 1988, protege a las personas de las acciones negativas en materia de vivienda, basadas en su raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad, ó tipo de familia. La raza, color, origen nacional, etc., son referidas según la ley la ley como “clases protegidas”. La Ley Federal de la Vivienda Justa también protege del impacto desproporcionadamente severo de la política sobre una clase protegida, que en otros casos es neutral. Por último, la Ley Federal de la Vivienda Justa, protege a las personas del trato hostil ó de represalias, simplemente por haber hecho valer sus derechos conforme a la ley.

La Comisión de Derechos Humanos del Estado de Washington (WSHRC por sus siglas en inglés) hace cumplir la ley estatal contra la discriminación, Código Corregido de Washington (RCW por sus siglas en inglés) RCW 49.60, que se considera substancialmente equivalente a la Ley Federal de la Vivienda Justa e incluye la clase protegida adicional del estado civil. Tres agencias locales hacen cumplir las leyes locales de vivienda justa, que también se consideran substancialmente equivalentes a la FHA. Estas agencias, la Oficina de Derechos Civiles de King County, la Oficina para los Derechos Civiles de Seattle y el Departamento de Derechos Humanos y Servicios Humanos de Tacoma, tienen estatutos que incluyen clases protegidas adicionales.

Pregunta 2. ¿Cómo puedo saber qué leyes cubren mi propiedad?

Para determinar qué leyes aplican a su propiedad, consulte la tabla de la agencia de vivienda justa en el Apéndice A. La tabla incluye información de contactos, una descripción de la jurisdicción geográfica de cada agencia, el lapso durante el cual se debe presentar una denuncia y las clases protegidas que cubre cada agencia. Por favor observe que la Ciudad de Bellevue también requiere que los proveedores de viviendas acepten a inquilinos que califiquen, según la Sección 8. La tabla de la agencia contiene información de los contactos en la Ciudad de Bellevue y de dos organizaciones en el Estado que abogan por la vivienda justa y ofrecen entrenamiento, educación y servicios especiales de asistencia pública.

Pregunta 3. ¿Cómo puedo saber qué agencia tiene jurisdicción geográfica sobre mi propiedad?

Todas las propiedades están cubiertas por la FHA y por la ley estatal contra la discriminación. Usted puede ponerse en contacto con HUD ó con la WSHRC con preguntas generales en materia de vivienda justa. Sin embargo, si su propiedad se localiza en un área no incorporada de King County ó dentro de los límites de la Ciudad de Seattle ó Tacoma, contacte a la agencia de vivienda justa local, con jurisdicción en estas áreas. Por ejemplo, si su propiedad se localiza un poco fuera de los limites de la Cuidad de Kent en King County, está en un área no incorporada que corresponde a la jurisdicción geográfica de la Oficina de Derechos Civiles de King County. Si su propiedad se localiza en Bellevue, la WSHRC es su agencia local, a menos que incluya algún asunto de la Sección 8, en cuyo caso, usted contactaría directamente a la Ciudad de Bellevue. Usando la tabla de la agencia, determine qué agencia de vivienda justa es su agencia local en la que le puedan contestar sus preguntas de vivienda justa.

Pregunta 4. Algunas de las clases protegidas son confusas. ¿Qué significan realmente?

Las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa, protegen a las personas que han sido discriminadas con base en su raza, color, origen nacional, religión, sexo, tipo de familia ó discapacidad. La ley estatal contra la discriminación contiene una clase protegida adicional que es el estado civil. Las agencias locales tienen clases protegidas adicionales, incluyendo la edad, la orientación sexual, la identidad sexual, la Sección 8 y la ideología política. Refiérase a la tabla en el Apéndice A para ver la lista de las clases protegidas cubiertas por su agencia local.

Las definiciones generales de las clases protegidas son las siguientes (consulte los estatutos de cada agencia para definiciones específicas):

- **raza** incluye todas las razas—Afro americana, Asiática, Caucásica, etc.
- **color** se refiere al color de la piel
- **origen nacional** se refiere al país en donde uno nació
- **ascendencia** significa el país de nacimiento de nuestros padres, abuelos ó antepasados (en algunas jurisdicciones, la ascendencia queda cubierta como origen nacional)
- **religión/credo** incluye la membresía (o falta de) a un grupo religioso organizado, así como nuestras ideas ó creencias religiosas
- **sexo** incluye masculino y femenino
- **tipo de familia y estado familiar** son la misma cosa—la presencia de uno ó más niños menores de 18 años en el hogar. Incluye ser el padre, padrastro, padre adoptivo, protector, tutor ó tutor de un menor de edad, así como cualquier persona en estado de embarazo ó que esté en el proceso de obtener la tutela legal de crianza de un niño.
- **discapacidad** incluye condiciones físicas, mentales y sensoriales—se habla de esto con más detalle en el Capítulo Seis
- **estado civil** incluye el ser soltero, casado, separado, comprometido, viudo, divorciado ó vivir en amasiato
- **Sección 8** quiere decir que la persona participa en el programa de vivienda de la Sección 8
- **ideología política** incluye cualquier idea, creencia ó conjunto de ideas ó creencias, relacionadas al propósito, conducta, organización, función ó base de gobierno y las actividades e instituciones relacionadas con ésta, sean ó no características de cualquier grupo ó partido político
- **edad** significa individuos de cualquier edad

- **orientación sexual** significa la heterosexualidad real ó percibida de una persona de sexo femenino ó masculino, la bisexualidad u homosexualidad, e incluye las actitudes de una persona, sus preferencias, creencias y prácticas referentes a la misma. En algunas jurisdicciones, la orientación sexual incluye la identidad sexual
- **identidad sexual** significa la identidad de una persona, su expresión ó características físicas, esté ó no tradicionalmente asociado con el sexo biológico de una persona al nacer, incluyendo transexual, travestí y transgénero, incluyendo las actitudes, preferencias, creencias y prácticas de una persona relacionadas a ello.

Pregunta 5. La tabla de la agencia de vivienda justa enlista represalias. ¿Qué debo saber al respecto?

Las represalias constituyen un acto perjudicial del proveedor de la vivienda contra un residente ó solicitante, porque ese residente ó solicitante, ha hecho valer sus derechos de vivienda justa ó por haber sido testigo en una investigación de vivienda justa. Ejemplos de represalias son, negarse a hacer reparaciones, ó no hacerlas a tiempo, porque el inquilino estuvo involucrado en una denuncia de discriminación ó desalojarlo porque haber sido testigo en una investigación de discriminación. La manera en la que una persona hace valer sus derechos de vivienda justa puede ser tan informal como presentar una queja verbal ante el administrador de la propiedad ó tan formal como presentar la denuncia ante una agencia ejecutora de vivienda justa.

Es ilegal tomar represalias contra alguien que haya planteado un asunto de discriminación, aun si la alegación original de discriminación no fue respaldada con suficiente evidencia. Por lo tanto, asegúrese de que las medidas que tome, después de una alegación de discriminación, no sean resultado de la misma, sino que las hubiera tomado a pesar de la alegación.

Por otra parte, cuando un inquilino alega discriminación, usted no está obligado a no tomar las medidas necesarias cuando este inquilino viole las reglas. Si usted es consistente en el envío de notificaciones por violación a las reglas durante la residencia del inquilino, le será posible respaldar cualquier acción legal, después de que un inquilino presente una alegación. Será de ayuda llevar un registro fechado, que incluya las notificaciones enviadas y las quejas recibidas antes y después de que usted reciba una alegación por discriminación. Si anteriormente, usted no enviaba notificaciones por ciertas violaciones, no empiece a enviarlas ahora, después de que se haya hecho la denuncia. Si usted ha enviado consistentemente notificaciones por violar las reglas, entonces, puede seguir haciéndolo.

Por favor tome nota que las agencias ejecutorias, rutinariamente le piden a los proveedores de vivienda, que retrasen los desalojos por 30 días, para tratar de llegar a una mediación si el desalojo toma lugar a la vez que la

interposición de una demanda. Los proveedores de vivienda han sido muy cooperativos al trabajar con nuestras agencias en estas situaciones y agradecemos su continua ayuda.

Pregunta 6. ¿Qué acciones en materia de vivienda, están cubiertas por las leyes de vivienda justa?

Aunque ésta no es una lista completa de todos los quebrantos a las reglas, las siguientes acciones están prohibidas por las leyes de vivienda justa:

- Negarse a rentar ó decir a alguien que la unidad no está disponible aunque sí lo esté, por su clase protegida.
- Discriminar en los términos y condiciones de un alquiler, por la clase protegida del inquilino. Algunos ejemplos son enviar notificaciones de violación a las reglas a un inquilino Africano Americano que quebranta una regla, pero no a un inquilino Blanco que quebranta la misma regla; cobrar seguros de depósito adicionales a las familias con adolescentes ó a personas que usan silla de ruedas; permitirle a un inquilino ruso reservar la sala comunitaria en las noches pero no a un inquilino Árabe Saudita.
- Hacer, imprimir ó publicar una notificación, declaración ó anuncio que indique alguna preferencia, limitación ó discriminación, basado en una clase protegida. Esto se cubre en el Capítulo 2, Habitando sus Viviendas.
- No proveer acomodos razonables a una persona con una discapacidad, negarle a la persona con discapacidad el permiso de hacer modificaciones razonables ó no cumplir con los requisitos de acceso. Estos temas se tratan en el Capítulo 6, Personas con Discapacidades.
- Aplicar una regla ó política aparentemente neutral que ha tenido un efecto desproporcionadamente adverso en una clase protegida, a menos que el proveedor de la vivienda tenga una razón válida de negocios, salud ó seguridad para la regla ó política, y pueda mostrar que no hay otra medida menos discriminatoria para alcanzar el mismo resultado. Por ejemplo, un apartamento podría tener cero tolerancia para su política de violencia, lo cual, en la superficie, suena como una buena política; sin embargo, en las situaciones de violencia doméstica, podría tener un impacto desproporcionadamente más severo en las mujeres, aunque no intencional, en las mujeres que son víctimas de violencia doméstica, en un 90-95% de los casos. (Vea la Pregunta 44) Este tipo de caso es analizado de acuerdo con la teoría del “impacto adverso”, la cual ha sido utilizada para analizar casos de estándares de ocupación. (Vea la Pregunta 59)

A pesar de que la FHA incluye excepciones a los tipos de vivienda cubiertas, en el Estado de Washington la mayoría de las situaciones de vivienda están cubiertas por las leyes locales y estatales: apartamentos arrendados ó rentados; condominios vendidos, arrendados ó rentados; casas vendidas, arrendadas ó rentadas; ubicación de construcción de la vivienda; pensiones;

situaciones con compañeros de habitación (excepto que un individuo sí puede especificar de que sexo debe ser el compañero de habitación); cooperativas; albergues temporales; parques de hogares móviles; terrenos baldíos. Si usted tiene preguntas para ver si su propiedad está cubierta por las leyes de vivienda justa, llame a su agencia local de vivienda justa.

Pregunta 7. ¿Cuánto tiempo tiene un inquilino para presentar una denuncia de vivienda justa en las diferentes jurisdicciones?

Generalmente, un individuo tiene un periodo de seis meses a un año, para presentar una denuncia de vivienda justa, después del incidente de perjuicio de vivienda, dependiendo de la agencia. HUD, WSHRC y el Departamento de Derechos Humanos y Servicios Humanos de Tacoma requieren que las denuncias se presenten en un periodo de un año a partir del perjuicio. King County y Seattle requieren su presentación en 180 días. Esta información se incluye en la tabla de referencia rápida de la agencia. (Vea el Apéndice A) Es recomendable guardar las solicitudes, archivos de inquilinos y otros documentos relacionados con la vivienda, que se tengan en los archivos, por un periodo suficientemente largo, para poder responder a las denuncias de vivienda presentadas, hasta un año después de que la presunta acción discriminatoria de vivienda haya sucedido. Las demandas pueden presentarse hasta tres años después de la acción.

Pregunta 8. ¿Quién sería responsable por las violaciones cometidas?

Las denuncias de vivienda justa normalmente mencionan a todos aquellos relacionados con la propiedad. En el contexto arrendatario, éstos son: los propietarios, los administradores de la propiedad, las compañías administradoras, los promotores inmobiliarios y los contratistas, los medios publicitarios, compañías investigadoras de antecedentes, otros inquilinos e incluso las compañías aseguradoras. (Vea la Pregunta 82)

Pregunta 9. ¿Quién puede presentar una denuncia de vivienda justa?

Cualquiera que haya sido perjudicado por alguna acción en materia de vivienda, puede presentar una denuncia de vivienda justa. Las leyes de vivienda justa también protegen a cualquiera que sea perjudicado por ser miembro de una clase protegida. Por ejemplo, si un proveedor de vivienda trató de manera negativa a un inquilino Blanco, porque éste tenia visitantes Asiáticos, tanto el inquilino como los visitantes podrían presentar denuncias. Las organizaciones que apoyan la vivienda justa, que gastan recursos comprobando violaciones en materia de vivienda justa, también pueden presentar una denuncia. Además, las agencias de orden publico tienen la autoridad para presentar una denuncia, aun sin un demandante cuando una

acción de violación de vivienda justa así lo amerite (por ejemplo, si pruebas aleatorias mostraran una violación a la vivienda justa).

Pregunta 10. ¿Cual es la relación entre las leyes Arrendador-Inquilino y las leyes de vivienda justa?

La Ley Residencial del Arrendador-Inquilino (RLTA, RCW 59.18), la Ley del Hogar Móvil/Manufacturado del Arrendador-Inquilino (MHLTA, RCW 59.20), y las leyes de vivienda justa convergen frecuentemente. Las agencias de vivienda justa no investigan las violaciones a las leyes del arrendador-inquilino; sin embargo, investigan la aplicación inconsistente de las reglas de alquiler basadas en la clase protegida. Las leyes del Arrendador-Inquilino cubren acuerdos de alquiler y arrendamientos; depósitos y otras cuotas; las responsabilidades de arrendadores e inquilinos; acceso de un arrendatario a la unidad; reparaciones; mudanzas y el reembolso de los depósitos; desalojos; y abandono de morada. Las agencias de vivienda justa no investigarían si un arrendador devolvió debidamente un depósito, conforme a las leyes del arrendador-inquilino, pero sí investigarían una alegación en la que el depósito de un inquilino Blanco fue devuelto, a pesar del daño causado a la alfombra, mientras que el depósito de una familia latina fue retenido por un daño similar. También observe que en as leyes de arrendatario-inquilino, la definición de represalia es diferente a la provista por las leyes de la vivienda justa. (Vea la Pregunta 5)

Pregunta 11. Se acaba de anteponer una denuncia contra nosotros alegando discriminación. ¿Que sucede ahora?

La mayoría de las denuncias en materia de vivienda en este Estado, se anteponen ante HUD y ante el Estado ó la agencia local de vivienda justa que tenga jurisdicción sobre la propiedad. Aunque este proceso es un poco confuso al principio, usted recibirá el papeleo de HUD y del Estado local ó de la agencia local con jurisdicción. Debido a que el Estado y las agencias locales tienen leyes que son “substancialmente equivalentes” a la FHA, HUD contrata con el estado y las agencias el manejo de sus investigaciones. En algunas circunstancias en las que HUD no tiene jurisdicción, un caso podría anteponerse solamente ante el Estado ó la agencia local. Por ejemplo, un inquilino en Seattle puede anteponer una denuncia ante la Oficina de Derechos Civiles de Seattle, basado en su orientación sexual, que no está cubierto por HUD; ó un inquilino en Spokane puede presentar una denuncia ante (WSHRC), en contra de un proveedor de vivienda quien le está rentando una habitación en su casa--vivienda que está cubierta por las leyes estatales de vivienda justa, pero no por la Ley Federal de Vivienda Justa.

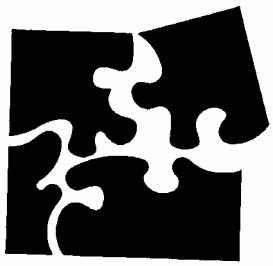
Todas las agencias de vivienda justa, siguen un procedimiento similar en el proceso de denuncia. Será requerido que usted responda a la denuncia dentro de un cierto número de días. La mayoría de las agencias también cuentan con un proceso formal de resolución de la disputa como intento de llegar a una voluntaria y mutua conciliación del alegato, determinada

mutuamente, antes de empezar la investigación formal. HUD requiere que cada agencia haga un intento de conciliación dentro de los 30 días después de que se haya presentado una denuncia y también durante la investigación, si fallan los primeros intentos de conciliación.

Las agencias ejecutoras investigan las denuncias como jurados neutrales, evaluando la documentación, entrevistando a testigos relevantes, visitando el lugar de los hechos y llegando a una determinación final una vez que se ha reunido toda la evidencia y que tanto el inquilino como el proveedor de la vivienda hayan tenido la oportunidad de responder a la evidencia de cada uno.

Si a un investigador no le es posible encontrar evidencia suficiente para respaldar la alegación, un caso se cierra con un fallo sin causa razonable. La parte demandante puede pedir una reconsideración del fallo sin causa razonable y el proveedor de la vivienda también tendrá la oportunidad de responder a la petición del demandante.

Si un investigador encuentra suficiente evidencia para respaldar sus alegaciones y no se llega a la conciliación, un caso se cierra con un hallazgo de causa razonable y es referido al departamento legal de la agencia. Un caso pasará por un proceso administrativo ó se llevará al sistema de corte que cubre la jurisdicción de la agencia investigadora, dependiendo de la decisión de los implicados.



Capítulo Dos

Ocupando sus Viviendas

Sección A: Publicidad

Pregunta 12. ¿Cómo puedo de manera segura anunciar ó promocionar mi propiedad conforme a las leyes de vivienda justa?

Las leyes de vivienda justa prohíben hacer, imprimir ó publicar un anuncio, declaración ó anuncio publicitario que indique cualquier preferencia, limitación ó discriminación basada en una clase protegida.

Las leyes de vivienda justa se refieren a toda clase de declaración, publicidad ó promoción que se utilice durante el proceso de alquiler, ya sea que su anuncio aparezca en un periódico, en la radio, en revistas, en la televisión, en un pequeño anuncio en la lavandería ó en un anuncio en su ventana ó de palabra. La ley cubre todo tipo de publicidad.

Recuerde, la ley también prohíbe hacer alguna declaración indicando preferencia ó limitando la vivienda en base a la clase protegida del individuo. Por ejemplo, si un administrador de vivienda le dice a una familia que está solicitando una unidad, que sería más conveniente uno calle abajo, ya que tiene más familias y un patio de recreo, esta declaración se considera prohibida, según las leyes de vivienda justa.

Pregunta 13. ¿A quién cubren los reglamentos de publicidad?

La prohibición de la publicidad discriminatoria, se aplica a todas las situaciones de vivienda descritas en la Pregunta 6, incluyendo viviendas de una sola familia y las habitadas por el propietario que de otro modo, quedan exentas de la FHA.

Pregunta 14. ¿Cuáles son los requisitos referentes a logos y carteles de vivienda justa?

Los carteles y logos relacionados con la vivienda justa no son necesarios, pero al mostrarlos en su publicidad ó en las áreas comunes y en las oficinas de arrendamiento, es una magnifica manera de mostrar que sus

instalaciones de vivienda cumplen con las reglas de vivienda justa. Algunos proveedores de vivienda utilizan un logotipo de Equidad en la Oportunidad de Vivienda (Equal Housing Opportunity), para mostrar que hacen negocios conforme a las leyes de vivienda justa. Hay carteles sin costo alguno, disponibles en las agencias de vivienda justa para cada jurisdicción, que usted podrá utilizar para hacerle saber a los solicitantes e inquilinos en su vivienda, de su compromiso con la vivienda justa.

Pregunta 15. ¿Que debo saber acerca de la publicidad de mis propiedades, al usar modelos humanos ó dibujos?

Evite usar fotografías ó imágenes que muestren alguna preferencia ó que disuadan a alguien a causa de su clase protegida. Por ejemplo, una serie de anuncios en el periódico promocionando apartamentos disponibles en un edificio, usando solamente modelos Blancos, durante varias semanas, podría ser una violación a las leyes de vivienda justa. Si usted habitualmente utiliza publicidad con fotografías ó dibujos de personas, trate de mostrar en éstas, a hombres, mujeres, niños, personas con discapacidades y a personas de todas las razas, nacionalidades y edades, de manera que refleje a la población en su totalidad.

Pregunta 16. ¿Qué puedo decir acerca de mi propiedad?

El tipo de lenguaje que utilice para anunciarse, podría presentar varios problemas de vivienda justa. Evite el uso de palabras ó frases que muestren alguna preferencia ó que disuadan a alguien por pertenecer a una clase protegida. Por ejemplo, evite frases como “únicamente cristianos” ó “comunidad de adultos solteros” ó “ideal para profesionistas maduros”—estas frases no sólo implican a las leyes de vivienda justa, sino que limitan su publicidad hacia inquilinos potenciales.

Es apropiado describir las características que hagan deseable a la unidad, tales como el tamaño y ubicación de la unidad, precio de alquiler, servicios públicos incluidos, lavandería, alberca, etc. Si usted describe la propiedad en sí y no a la audiencia que tiene como objetivo, usted está más seguro de acuerdo con las leyes de vivienda justa.

Pregunta 17. ¿Puedo dirigir mi publicidad hacia una clase protegida específica?

En algunas circunstancias limitadas, de acuerdo con la ley de vivienda justa, usted puede dirigir su publicidad hacia una clase protegida específica:

- Puede anunciar que tiene apartamentos de acceso adecuado para personas con discapacidades
- Puede anunciar instalaciones como un patio de juego y mencionar que las familias son bienvenidas
- Puede anunciar que son bienvenidos los solicitantes de la Sección 8

Pregunta 18. ¿Qué otras cosas puedo hacer para cumplir con las leyes de vivienda justa en la publicidad?

Asegúrese de que todos los involucrados en la publicidad de sus viviendas disponibles, estén enterados de los reglamentos de publicidad. Informe a sus administradores in situ, a la compañía administradora fuera de sus instalaciones y a los medios publicitarios cuyos servicios utilice, que usted sigue los estándares de publicidad no-discriminatorios. Si utiliza un servicio de publicidad que publica anuncios de viviendas disponibles para alquiler en los escaparates de sus oficinas, asegúrese de que no hagan uso de declaraciones discriminatorias en sus carpetas.

Para expandir sus opciones de publicidad, considere otras fuentes de publicidad tales como periódicos dirigidos a las minorías, agencias de servicio social y organizaciones para personas con discapacidades.

Sección B: Escoger a un Inquilino

Pregunta 19. ¿Cómo puedo estar seguro de que mi proceso de investigación de antecedentes concuerda con las reglas de vivienda justa?

Los propietarios y administradores de la vivienda, tienen el derecho de determinar si un posible inquilino es capaz de pagar la renta y de apegarse a las reglas. Aunque la investigación de antecedentes es necesaria para asegurarse de tener inquilinos responsables que paguen la renta a tiempo y que cumplan con los requisitos, ésta debe llevarse a cabo, de manera que cumpla con las leyes de vivienda justa.

Será mas fácil responder a una denuncia de vivienda justa, si usted cuenta con una política de investigación de antecedentes, escrita de manera clara y si se asegura de que todos los empleados involucrados en el proceso de alquiler, estén enterados de la política y de que se apeguen a ella de manera consistente con todos los solicitantes. Si usted utiliza los servicios de una agencia investigadora de antecedentes de inquilinos para este proceso, asegúrese de ponerla al tanto de su política de investigación de antecedentes de los inquilinos y de que la sigan de manera consistente. Asegúrese de que la agencia esté al corriente de las leyes de vivienda justa, y de que las cumpla.

Usted podría prevenir posibles denuncias de discriminación de vivienda, si pone al tanto a los inquilinos potenciales, sobre sus políticas de investigación de antecedentes y del criterio que usa al evaluar sus solicitudes. Tome sus decisiones de período de alquiler de manera justa, objetiva y consistente, sobretodo, comuníque su decisión al solicitante de manera rápida y honesta.

Si bien es importante que su política de investigación de antecedentes se aplique de manera consistente, algunos inquilinos potenciales podrían requerir consideraciones especiales:

- Las personas con discapacidades podrían requerir que se hagan acomodos razonables y/o modificaciones razonables, ya sea durante el proceso de solicitud/investigación de antecedentes ó para que la propiedad les sea accesible.
- Si usted tiene una política de no alquilar a individuos que tengan antecedentes de actividad policial en su domicilio, al evaluar a solicitantes que hayan sido víctimas de violencia doméstica del mismo modo, podría ser considerado discriminatorio.
- Los nuevos inmigrantes a este país, podrían presentar delicadas situaciones de investigación de antecedentes. Sería bueno considerar métodos ó documentos alternativos, que le ayuden a determinar si ellos cumplen con sus criterios de investigación de antecedentes. (Vea el Apéndice B)

Pregunta 20. Si varios solicitantes, contienden por el mismo apartamento, ¿Puedo escoger al solicitante que yo crea que será el mejor, basándome en mi experiencia?

Si bien la experiencia tiene un valor incalculable, es muy importante que la experiencia de uno no esté influenciada por tendencias que pudieran ser discriminatorias. Algunos individuos que "se ven bien" resultan ser malos inquilinos; sin embargo, un proveedor de vivienda que hace su trabajo basándose en suposiciones y experiencia nada mas, no lo sabrá, hasta después de haber efectuado el contrato de arrendamiento. Es posible lograr resultados más consistentes y con menos denuncias discriminatorias, si establece un proceso de investigación de antecedentes justo y si lo aplica igualitariamente a todos los inquilinos potenciales.

Si varios inquilinos contienden por el mismo apartamento, sería recomendable efectuar la investigación de antecedentes por orden de aparición, deteniendo la investigación en cuando encuentre a un solicitante que cumpla con su criterio de investigación y entonces, ofrecerle el apartamento. Es una buena idea sellar la solicitud, con fecha y hora; así sabrá el orden exacto en el que recibe las solicitudes. Los documentos preimpresos pueden ser de utilidad para confirmar que pide la misma información a cada solicitante y para que no pida información inapropiada.

Pregunta 21. ¿Puedo decir que un apartamento no está disponible si considero que algunos de los solicitantes no serán buenos inquilinos?

Si usted distorsiona los hechos diciendo que un apartamento no está disponible cuando en realidad lo está, podría incrementar el riesgo de que se anteponga una denuncia de vivienda justa contra usted. Es más seguro depender de su proceso de investigación de antecedentes, no en sus suposiciones, para determinar si serán buenos inquilinos. Cada inquilino potencial tiene diferentes necesidades y preferencias en cuanto a vivienda se refiere. Permítales ver el rango de lo que usted tiene disponible para que puedan elegir una vivienda que sea la más indicada para ellos.

Muchas veces se anteponen denuncias debido a que un propietario le dijo a alguien que no había apartamentos disponibles y poco después le dijo a otra persona que sí. Una vez más, usted puede evitar una posible denuncia de vivienda justa si es claro y consistente con la información acerca de las futuras posibilidades de alquiler, de los apartamentos disponibles actualmente, de los que no están listos para habitarlos (debido a su limpieza, reparaciones) y de los apartamentos que sí están listos para habitarlos.

Nota: Tal vez ha oído sobre el "Comprador Secreto" quien visita varios edificios para ver qué tipo de servicio le ofrecen al cliente. Las agencias de vivienda justa utilizan este sistema ya sea para evaluar una denuncia actual ó para probar de manera aleatoria el cumplimiento de la vivienda justa en un mercado. Cualquier solicitante que llegue a solicitar un apartamento, podría ser un examinador de vivienda justa, así es que, ¡está usted advertido!

Pregunta 22. ¿Es legal que el Administrador de la propiedad, pida ver una identificación con fotografía, a los solicitantes?

Algunos proveedores de vivienda y agentes de bienes raíces han establecido la política de requerir una identificación a los solicitantes potenciales, ya sea por razones de seguridad ó bien, para verificar la identidad del individuo. Las leyes de vivienda justa no prohíben esta práctica, siempre y cuando este requisito no se base en la clase protegida del solicitante. Por ejemplo, pedir ver identificación solamente a los afro-americanos del sexo masculino, sería discriminatorio. También tome en cuenta que al requerir una identificación con fotografía específica, tal como una licencia de manejo, podría causar un efecto desproporcionadamente desfavorable, sobre los miembros de una clase protegida, debido a que algunas personas con discapacidades ó personas de otros países, podrían no tener una licencia de manejo. El apéndice B contiene una lista de los documentos que ayudarán a los proveedores de vivienda, a determinar la identidad de un solicitante.

Pregunta 23. ¿Qué debo hacer si alguien que no habla inglés, llega en busca de un apartamento?

Los inquilinos potenciales con un nivel limitado del inglés ó con mucho acento, podrían estar cubiertos según las protecciones de origen nacional en las leyes de vivienda justa, si se les trata de manera menos favorable que a los solicitantes que hablan bien el inglés. Usted no puede rechazar a un solicitante, sólo por el acento ó porque la comunicación representa un reto adicional. Haga todo esfuerzo razonable para guiar a estos solicitantes, durante los procedimientos habituales, en inglés, tal como lo haría con los solicitantes con buen nivel del inglés.

Es posible que los proveedores de vivienda no cuenten con los recursos monetarios suficientes ó que no tengan la disposición de hacer negocios en otro idioma que no sea el inglés. Desde luego que nadie espera que un propietario ó Administrador de vivienda, domine las docenas de idiomas que

la gente habla en la región, ni que traduzcan su material promocional, solicitudes ó contratos de arrendamiento, para satisfacer las necesidades de todos los solicitantes. Sin embargo, si usted trabaja en una comunidad con muchos hispanos parlantes, ¿no sería mucho más fácil, acogerlos con una forma traducida a su idioma, invitándoles a echar un vistazo a los apartamentos disponibles, proporcionándoles la información básica sobre el edificio? Algunas formas están ya traducidas a diferentes idiomas y hay recursos a la disposición de los proveedores de vivienda, traducidos a los idiomas comunes en su área ó barrio. Contacte a la agencia local de vivienda justa, para obtener información. Los documentos traducidos no son obligatorios, pero pueden hacer mucho más fácil la vida de un Administrador de vivienda.

Pregunta 24. ¿Puedo verificar que alguien está legalmente en el país?

A diferencia de los empleadores que son responsables por contratar a alguien que no pueda trabajar legalmente en los Estados Unidos, los proveedores de vivienda no tienen responsabilidades similares y no serán responsables ante la ley, si algunos de sus inquilinos están en el país ilegalmente. Si usted le pide prueba de su estancia legal a un inquilino, quien es evidentemente de otro país, podría usted arriesgarse a enfrentarse a una denuncia de vivienda justa, basada en el origen nacional. Preguntarles a los solicitantes si están en el país legalmente, es aceptable, según las leyes de vivienda justa, sólo si usted le pide comprobante de residencia a todos los solicitantes, no solamente a quienes usted supone que están aquí ilegalmente.

Pregunta 25. ¿Qué debo hacer si un solicitante es un inmigrante reciente, sin número de seguro social, con poco ó sin empleo y sin antecedentes de arrendamiento en este país?

Las leyes de vivienda justa no le impiden a un proveedor de vivienda, asegurarse de que los inquilinos puedan pagar la renta y de que sigan las reglas. Aunque el criterio utilizado en la investigación de antecedentes, se elabora comúnmente utilizando información estándar, tal como el número de seguro social y antecedentes de antiguo empleo ó periodo de alquiler, existen documentos alternativos para determinar si un inmigrante reciente tiene posibilidades de pagar la renta y de seguir las reglas. El apéndice B incluye una lista de los documentos que podrían ayudar a los proveedores de vivienda a determinar la identidad de un solicitante, sus antecedentes de período de alquiler y su estado de crédito ó su posibilidad de pagar la renta.

Pregunta 26. ¿Está bien ofrecer "especiales" de alquiler, para inducir la solicitud de un mayor número de posibles inquilinos?

Es una práctica común cotizar diferentes presupuestos de alquiler, basados en el índice general de ocupación; sin embargo, esta práctica podría hacerlo

vulnerable a las acusaciones de discriminación, si un futuro inquilino nota que las diferencias en sus cotizaciones, parecieran estar relacionadas con su clase protegida. He aquí algunas maneras para minimizar este riesgo:

- Ponga todas las ofertas especiales por escrito y asegúrese de que todos los empleados estén enterados de éstas.
- Cerciórese de que todos los solicitantes se enteren de cada oferta especial.
- Documente todas las excepciones que haga en sus presupuestos de alquiler. Si ofrece un apartamento por menos de lo que ofrece otros apartamentos idénticos al primero, anote porqué.
- No cotice un presupuesto de alquiler, basándose en una evaluación objetiva de lo que usted crea que un solicitante particular pueda pagar. El alquiler debe calcularse usando factores tales como el mercado, la propiedad ó el apartamento específico.

Pregunta 27. ¿Puede un proveedor de vivienda, legalmente rechazar a solicitantes por sus antecedentes penales?

El tener antecedentes penales no constituye una clase protegida según las leyes de vivienda justa; por lo tanto, los proveedores de vivienda, pueden establecer un criterio de investigación de antecedentes, que rechace a un solicitante que tenga antecedentes penales. Sin embargo, no se debe confundir un fallo condenatorio con una detención. Se ha comprobado que los patrones de arresto, en algunos contextos, son discriminatorios contra las clases protegidas, y como tales, podría ser inapropiado hacer uso de ellos como criterio de investigación de antecedentes.

Si los antecedentes penales de un solicitante están relacionados con una discapacidad, entonces el solicitante puede pedir que el proveedor de la vivienda haga un acomodo razonable, permitiéndole al solicitante, establecer que ha tomado medidas efectivas para que la conducta delictiva causada por la discapacidad, no vuelva a ocurrir. Por ejemplo, un solicitante que ha completado un programa de adicción a las drogas, podría pedirle que no aplique su política de antecedentes penales, por una condena de posesión de una sustancia ilegal.

Además, si usted lleva a cabo investigaciones de antecedentes penales, se consideraría discriminatorio el efectuar estas investigaciones sólo a ciertos solicitantes ó aceptar solamente a algunos de los solicitantes con antecedentes penales. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no debe realizar estas investigaciones sólo a los afro-americanos del sexo masculino ó aceptar a un solicitante del sexo femenino con antecedentes de acometimiento pero no a un solicitante del sexo masculino con una condena similar. La clave es asegurarse de que el proceso sea justo y de que no sea discriminatorio, directa ó indirectamente, basado en las clases protegidas.

Pregunta 28. ¿Cómo afectan las leyes de vivienda justa a los requisitos de ingreso y empleo?

Los proveedores de vivienda pueden tener requisitos de ingreso y empleo, siempre y cuando los apliquen consistentemente, sin importar la clase

protegida del solicitante. He aquí algunas cuestiones a considerar:

- Para los participantes del programa de la Sección 8, las Autoridades en materia de Vivienda, han hecho ya una determinación de que el inquilino tiene las posibilidades de pagar su porción de alquiler. El subsidio de vivienda es un mecanismo para asegurarse de que una familia de bajos ingresos, puedan pagar el alquiler de un apartamento en el mercado privado. Si usted utiliza un criterio de investigación de ingresos (tal como el que el ingreso sea igual a tres veces el alquiler), deberá calcular solamente la porción de alquiler del participante de la Sección 8.
- La mayoría de las decisiones de crédito utilizan como base el ingreso bruto, para calcular la proporción del costo de la vivienda de acuerdo al ingreso. Usted debe incluir en la base gravable el ingreso libre de impuesto tal como el del seguro social. Por ejemplo, una persona con discapacidad con ingreso fijo debe incluir este ingreso en el cálculo para reflejar el ingreso gravable que una persona tendría que ganar para llegar a la misma cantidad neta.
- Requerir que el ingreso de una persona sea embargable, podría ser una violación a las leyes de vivienda justa, especialmente para personas con ingresos del seguro social por discapacidad. Como adaptación razonable, usted podría considerar prescindir del requisito de ingreso embargable para el ingreso proveniente del seguro social por discapacidad.
- Como adaptación razonable, le pueden pedir prescindir de una política como la de “no-fiador”, para un solicitante con una discapacidad.
- Considere sumar los ingresos de todos los miembros del hogar para calcular la proporción. Para calcular el ingreso, incluya el proveniente de un empleo verificable, de la asistencia publica, del seguro social, del retiro/pensión, de los activos e intereses ganados, de la manutención de menores, de la asistencia para la adopción, de la manutención de familia acogida, de cupones alimenticios, de beneficios de veteranos, de empleo de estudiantes y cualquier tipo de ingreso en efectivo.
- La estabilidad del ingreso puede ser tan relevante como los antecedentes de empleo. Tome en cuenta que el requisito de que los solicitantes deben tener empleo, podría tener un efecto discriminatorio sobre ciertas clases protegidas, tal como la de las personas con discapacidades ó las familias con niños.

Pregunta 29. Esperamos que los inquilinos en nuestra casa de alquiler, se ocupen del mantenimiento del jardín y que hagan reparaciones menores. ¿Puedo preguntarles a las solicitantes del sexo femenino si pueden encargarse de este trabajo?

Si usted sólo les pregunta a las solicitantes mujeres, si pueden encargarse del mantenimiento ó reparaciones del jardín, puede incrementar su riesgo de que se anteponga una denuncia en su contra. Es mejor que notifique a todos los posibles inquilinos, que el alquiler incluye el mantenimiento.

Capítulo Tres
Reglas y Reglamentos para el Inquilino

Usted puede facilitar un ambiente cordial entre los inquilinos, estableciendo algunas reglas básicas de conducta y después aplicarlas igualitariamente a todos los inquilinos.

Pregunta 30. ¿Cuales son algunas de las cosas que debemos saber al establecer políticas y al hacer cumplir las reglas en nuestro edificio, desde una perspectiva de vivienda justa?

Las leyes de vivienda justa requieren que sus políticas y reglas no distingan a los inquilinos, basadas en su clase protegida y que no aplique las reglas de manera diferente con base en la clase protegida de un inquilino. Para minimizar el riesgo de violación a las leyes de vivienda justa, revise sus políticas de lenguaje de clase protegida. Por ejemplo, una política que diga, "los niños no deben correr en los pasillos" debe volver a escribirse para prohibir el ruido y/o problemas de seguridad causados por inquilinos y visitantes de cualquier edad.

Las prácticas generales de un buen negocio, son a menudo también buenas prácticas en materia de vivienda justa. He aquí algunas útiles prácticas a seguir. Ponga sus reglas y políticas por escrito, para asegurarse de que todos los inquilinos se enteren de éstas. Aplique sus reglas y políticas igualitariamente, sin importar la clase protegida del inquilino. Trate a los inquilinos de manera similar, cuando no sigan las reglas (por ejemplo, al hacer pagos tardíos del alquiler, al causar alborotos, al violar una política de estacionamiento, etc.). Finalmente, mantenga información escrita acerca de las medidas a seguir al aplicar las reglas y reglamentos de los inquilinos.

Pregunta 31. ¿Cuándo está bien advertir a los inquilinos que violan las reglas, sin violar las leyes de vivienda justa?

A pesar de que las leyes de vivienda justa a veces pueden parecer abrumadoras ó confusas, éstas no le impiden hacer una advertencia a los inquilinos que no cumplan con las reglas, que fastidien a otros, que causen molestias, que no paguen la renta. Las leyes de vivienda justa simplemente requieren que usted no permita que la clase protegida del inquilino entre en la ecuación. Una vez más, para asegurarse de que está aplicando las leyes de una manera justa y de que está cumpliendo con las leyes de vivienda justa, sea consistente y mantenga una minuciosa documentación escrita.

Pregunta 32. Soy un buen amigo de un inquilino que vive en el edificio que administro. Normalmente pongo sus solicitudes de reparación antes de las de los otros, ¿Me puedo meter en problemas por esto?

En el transcurso del manejo de una propiedad, puede haber inquilinos que a usted le caigan mejor que otros, pero tratarlos de manera más favorable, puede ocasionar alegatos de trato diferente basado en la clase protegida del individuo. Muchas de las denuncias alegan dicho trato diferente. Por ejemplo, un inquilino podría decir que su alquiler aumentó en $20 al mes, mientras que el de otros inquilinos no tuvo incremento ó un inquilino recibió una notificación de desalojo después de haber pagado tarde su alquiler en dos ocasiones, mientras un inquilino vecino que hizo lo mismo no recibió tal notificación. Cuando los inquilinos observan el diferente trato entre ellos y otros que no pertenecen a su clase protegida, pueden sospechar su clase protegida es la razón.

Durante el curso de una investigación de vivienda justa, los investigadores verán si el proveedor de vivienda aplicó las políticas y reglas de manera justa a cada inquilino, sin importar su clase protegida. Si usted le da prioridad a la solicitud de su amigo, tendría que comprobar que no basó su decisión en la clase protegida de ninguno de los inquilinos. Si usted trata a alguien de manera más favorable, esta práctica lo hacer más vulnerable a las acusaciones de discriminación.

Es mejor establecer reglas y políticas claras. Pregúntese a usted mismo, si está aplicando las reglas y políticas de manera similar a todos sus inquilinos, la respuesta debe ser: ¡Sí! Es buena y prudente práctica de negocios, desde el punto de vista de vivienda justa, mantener una minuciosa documentación escrita. Estos pasos le pueden ayudar a evitar denuncias de vivienda justa y también le ayudan muchísimo a agilizar una investigación si se antepone una denuncia.

Pregunta 33. ¿Cuáles son algunos ejemplos de desalojo que podrían violar las leyes de vivienda justa?

Los desalojos constituyen una gran porción de las denuncias cursadas en materia de vivienda justa. El proceso de desalojo es una parte costosa de hacer negocios, por lo tanto, asegúrese de no hacerla más costosa al desalojar por razones discriminatorias. Cuando un inquilino quebranta las reglas que ameritan desalojo, sepa cómo desalojar legalmente y asegúrese de que cumple con las leyes de desalojo de manera justa y consistente. Su desalojo cumplirá con las leyes de vivienda justa, si la clase protegida del inquilino no es un factor en la decisión de desalojo—aun si es una de las varias razones legítimas para un desalojo.

Aquí están algunos ejemplos de situaciones que han resultado en denuncias de discriminación (algunas de estas situaciones, no están cubiertas en todas

las jurisdicciones):

- Le dicen a una mujer soltera que sea probó que su compañero se mude con ella, después es desalojada cuando la administración se entera de que el compañero tiene una nacionalidad ó raza diferente a la de ella
- Le piden a una pareja que no está casada, sin intenciones de casarse, que desaloje, cuando la nueva administración toma el cargo de un edificio
- Le piden a una pareja casada, que vive en un apartamento de una recámara, que desaloje, después de que la administración se entera de que la esposa está en cinta
- Le piden desalojar a inquilinos que han invitado a cenar ó a la alberca a personas de un grupo particular racial, étnico ó religioso
- Le piden desalojar a un grupo de inquilinos que se juntan con personas de una orientación sexual particular

Pregunta 34. ¿Cuándo está bien desalojar a los inquilinos sin violar las leyes de vivienda justa?

Mientras no esté considerando la clase protegida del inquilino, (tal como raza, sexo, origen nacional, etc.), está bien desalojar a un inquilino por razones validas, no-discriminatorias, tales como:

- Infringir las reglas después de ser advertido
- Ser un claro fastidio para otros
- Pagar el alquiler tardíamente, en repetidas ocasiones
- Negarse a pagar el alquiler
- Causar daños a la propiedad en alquiler
- Infringiendo las leyes públicas

Una vez más, recuerde ser consistente y mantener una minuciosa documentación escrita.

Pregunta 35. ¿Puedo ofrecer descuentos para ancianos a quienes siempre pagan el alquiler a tiempo y siguen las reglas?

Las leyes federales y estatales no prohíben tales descuentos, siempre y cuando el descuento se base únicamente en la edad, disponible a las familias con niños y no se maneje de otro modo, que resulte en la exclusión de familias con niños.

Sin embargo, según las ordenanzas de Seattle, Tacoma y King County, la discriminación por edad es ilegal, incluyendo el ofrecer un alquiler más bajo a un grupo de edad preferencial.

Si su intención es ofrecer descuentos para incrementar el número de buenos

inquilinos, (aquéllos que pagan el alquiler a tiempo, obedecen las reglas, etc.), por ejemplo, podría ofrecer descuentos a los inquilinos que no cometan ninguna violación a las reglas en el periodo de tiempo de un año.

Pregunta 36. Bueno, hemos oído "sea consistente" una y otra vez, pero, ¿Hay alguna vez en la que podemos hacer alguna excepción a las reglas, sin arriesgarnos a un alegato de discriminación?

Si necesita hacer excepciones al poner en práctica las reglas, asegúrese de documentar cuidadosamente esas excepciones. Por ejemplo, si decide no cobrar una multa por pago tardío a un inquilino que ha pagado su alquiler consistentemente durante los últimos tres años, usted podría añadir una nueva regla que diga que se eximirá la primera multa si alguien ha pagado el alquiler a tiempo, durante un número determinado de meses.

Recientemente, se presentó otro ejemplo ante una de las agencias de vivienda justa. Un solicitante tenía una bancarrota en su historial financiero de sólo cuatro años y las reglas de investigación de antecedentes no preemitían a inquilinos con bancarrotas de menos de cinco anos. Él era de la India y había estado en el país durante un año, en una misión de trabajo. Él ofreció pagar un año de alquiler por adelantado. Cuando el administrador de la propiedad no aceptó este ofrecimiento, declarando que no podía ser inconsistente al imponer las reglas, el solicitante antepuso una denuncia basada en origen nacional. Si alguien ofrece pagar por anticipado un año completo de alquiler, tal vez debe hacer una excepción a sus reglas, y establecer una nueva regla para futuros solicitantes que puedan superar una bancarrota como ésta.

En conclusión—analice las situaciones, caso por caso, cuando haga excepciones a una regla, no haga excepciones basadas en la clase protegida de alguien y asegúrese de documentar minuciosamente las razones por la que hizo las excepciones.

Pregunta 37. ¿Que datos debo mantener para documentar mis acciones como Administrador?

Para protegerse, mantenga por escrito todos los datos referentes a:

- Recibos de pago
- Quejas de otros inquilinos
- Advertencias hechas (si hizo una advertencia verbal a alguien, escriba una breve nota que refleje lo que dijo, la fecha y la respuesta del inquilino y póngala en su archivo)
- Información que lleve a un desalojo.

En caso de que se presente una denuncia de discriminación, un investigador revisara estos datos para determinar si el inquilino de una clase protegida fue tratado de manera menos favorable que otro de una clase protegida diferente. Por ejemplo, un inquilino denunciante, dijo que lo habían desalojado por su raza, pero el propietario dijo que fue debido a su habitual pago tardío del alquiler. La investigación mostró que el propietario mantenía sobresaliente documentación de todo. Cada vez que el inquilino le escribió al propietario diciendo que pagaría la renta tarde, el propietario guardó esta nota y le dió seguimiento respondiendo con una carta al inquilino. Una revisión de los archivos de los otros inquilinos, mostró de manera similar, un mantenimiento consistente de documentación y medidas tomadas, a pesar de la clase protegida del inquilino y el caso se cerró sin hallazgo de causa razonable.

En algunas circunstancias, podría mantener un registro diario ó semanal. Por ejemplo, en un caso relacionado con múltiples alegatos de discriminación por raza, de varias familias, el administrador mantenía un detallado registro diario, de su interacción y respuesta a las quejas y altercados de los inquilinos. Este registro fue muy útil en la investigación y también ayudó a la administración a recordar las medidas tomadas después de los eventos. Recuerde que un inquilino tiene de seis meses a un año para anteponer una denuncia, dependiendo de la jurisdicción (y aun más tiempo para llevarla a juicio). Por lo que, el mantener registros y documentación cuando suceden los incidentes, le ayudara a responder a los alegatos de discriminación y serán de gran utilidad en la investigación. También debe guardar todas las solicitudes, los archivos de los inquilinos, y las políticas anteriores, durante un tiempo razonable, para poder responder a cualquier denuncia ó juicio de vivienda justa.

Pregunta 38. ¿Hay algunas cuestiones especiales sobre vivienda justa, de las que debamos estar al tanto, ó consejos que puedan ayudar a nuestro personal de mantenimiento?

Los empleados de mantenimiento son muy visibles, y frecuentemente con los residentes. Cuando los empleados de mantenimiento tratan a los residentes de manera justa y profesional, esto es ya un gran paso para evitar denuncias de discriminación. Los proveedores de vivienda son responsables por todas las acciones de sus empleados, incluyendo el personal de mantenimiento, por lo tanto, es muy importante entrenar a sus empleados de mantenimiento sobre todas las cuestiones de vivienda justa.

Una denuncia común que reciben las agencias ejecutoras, es que los miembros de una clase protegida reciben servicio más rápido a sus necesidades de mantenimiento, que otros de otra clase protegida. Para evitar este tipo de alegato, considere el establecer una política clara de respuesta pronta de mantenimiento y documente sus solicitudes de

reparaciones. Por ejemplo, podría tener una forma simple en la que anote cuándo se recibió una solicitud de mantenimiento, cuándo la respondió y cualquier explicación de porqué alguna respuesta tardó más de lo normal. Una buena manera de evitar denuncias de vivienda justa, es poner al tanto al inquilino de las razones por las cuales la solicitud de mantenimiento tomo mucho tiempo (se tuvo que ordenar alguna parte, hubo necesidad de un nuevo aparato, etc.).

Capítulo Cuatro

Hostigamiento

El hostigamiento basado en la clase protegida de una persona está prohibido conforme a las leyes de vivienda justa. Además de esto, los proveedores de vivienda tienen responsabilidades legales, según las leyes de vivienda justa, de responder adecuadamente en caso de hostigamiento entre inquilinos.

Es ilegal para un propietario, administrador ó empleado, crear ó mantener un ambiente de vida hostil para los inquilinos, por su clase protegida. Un proveedor de vivienda puede crear un ambiente de vida hostil aplicando selectivamente la aplicación de las reglas, haciendo declaraciones despectivas ó difamaciones, ignorando las solicitudes de mantenimiento, limitando el acceso a las instalaciones ó tomando otras medidas negativas.

Su mejor estrategia de prevención es escribir y distribuir periódicamente una política de no-hostigamiento entre los inquilinos, empleados y contratistas, y prepárese a sí mismo y a sus empleados directos sobre cómo evitar y reparar cualquier forma de hostigamiento. Si un inquilino reporta hostigamiento, asegúrese de responder rápida y eficazmente y de darle seguimiento con el inquilino para asegurarse de que el problema no vuelva a ocurrir. Por último, recuerde documentar todo.

Para información más detallada, vea la Poliza Ejemplo sobre Hostigamiento entre Inquilinos disponible en La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington.

Sección A: Acoso Sexual

Pregunta 39. Hemos entrenado a nuestros empleados sobre la ley del acoso sexual en el trabajo. ¿Cómo se aplica la ley del acoso sexual en situaciones de vivienda?

El análisis legal de acoso sexual en la vivienda adopta mucho de los casos de empleo. Aunque HUD no ha publicado formalmente pautas a seguir referentes al acoso sexual, algunas de los reglamentos propuestos se parecen mucho a las decisiones tomadas en cuanto al empleo. Los reglamentos propuestos hacen hincapié en la importancia de contar con una política escrita sobre acoso sexual, que se proporcione a todos los inquilinos y de tomar prontas medidas para remediar cualquier denuncia de acoso. Cuando usted entrene a su personal sobre sus responsabilidades y derechos en el entorno laboral, podría considerar añadir una sección sobre sus responsabilidades y obligaciones en el contexto de vivienda.

Pregunta 40. ¿Que tipos de conductas se consideran acoso sexual?

La conducta de acoso sexual puede ser verbal (comentarios despectivos, difamación, bromas, intimidación, y hasta amenazas de violencia), física (ademanes, chiflidos, miradas provocativas, contacto no deseado ó violencia física), ó visual (material escrito ó películas inapropiadas, con inclinación sexual).

Según la ley, podría hacerse responsable a un propietario, si el trato de hostigamiento llega a un nivel conducta "severo ó progresivo" que crea un ambiente de vida hostil. Según este análisis, un incidente raramente constituye hostigamiento. Sin embargo, la mayoría de los tribunales sostienen que no hay un número mágico. Por ejemplo, los episodios de hostigamiento pueden haber sucedido sólo dos ó tres veces, en un periodo largo de tiempo. En situaciones en las que hubo episodios atroces, los tribunales han sostenido que se alcanzó el estándar de "severo ó progresivo".

El acoso sexual también ocurre cuando la vivienda está condicionada al consentimiento de un inquilino de hacer favores sexuales a un administrador, agente ó propietario. Por ejemplo, sería acoso sexual que un propietario solicite favores sexuales a cambio de una reducción en el alquiler ó a cambio de retrasar el desalojo del inquilino. El término legal para este tipo de acoso es *quid pro quo* ("algo a cambio de algo").

Pregunta 41. Una residente de uno de nuestros edificios nos acaba de informar que una persona del mantenimiento le dijo que respondería más rápido a sus reparaciones si se acostaba con él ¿Qué debemos hacer?

Este es otro ejemplo de acoso *quid pro quo* (algo a cambio de algo). Como propietarios, ustedes son responsables por comportamiento de sus empleados, administradores, trabajadores de mantenimiento, administradores de la propiedad y de otros trabajadores que vengan a sus apartamentos. Si un inquilino se queja de haber sido acosado sexualmente, será mejor tomar medidas rápidas para compensar el daño hecho y evitarlo en el futuro. Dé seguimiento al caso con el inquilino para asegurarse de que no haya más problemas—y ¡documente todo!

Usted podrá manejar de manera más eficaz este tipo de situación si cuenta con una política escrita que resuma lo que un inquilino debe hacer y a quién debe contactar si cree que está ocurriendo un caso de acoso sexual (proporcione información de los contactos al administrador in situ, a la compañía administradora de la propiedad ó al propietario en caso de que el implicado esté in situ).

Sección B: Conflictos con los inquilinos

Pregunta 42. Un inquilino me dijo que otro lo llamó con un nombre racialmente despectivo. ¿No podría decirle que se encargue él mismo del asunto porque no quiero involucrarme en los conflictos privados de los inquilinos?

Si un inquilino es objeto de hostigamiento a causa de su clase protegida, usted tiene la responsabilidad legal de tomar medidas para detener el comportamiento de hostigamiento y de asegurarse de que no vuelva a ocurrir. Un proveedor de vivienda podría enfrentarse a una denuncia de discriminación, si éste permite que este tipo de acoso continué, después de que se le haya puesto al tanto de la situación.

Pregunta 43. Si un inquilino se queja de que otro inquilino la hostiga ella y a sus niños, ¿Que puedo hacer?

La palabra "hostigamiento" significa diferentes cosas para diferentes personas. Cuando una inquilina reporta que ha sido hostigada, reúna más información específica acerca de las palabras y comportamientos involucrados, para que usted pueda determinar si el acoso pudo haber estado basado en la clase protegida del inquilino.

Si el inquilino dice haber experimentado amenazas de violencia ó violencia física real, llame al 911 ó inste al inquilino a que lo haga. Considere elaborar una política anti-hostigamiento para sus empleados e inquilinos. Para información más detallada, vea la Política Ejemplo Sobre Hostigamiento Entre Inquilinos disponible a través de las Agencias de Vivienda Justa del Estado Washington. El siguiente, es extracto de la política ejemplo.

Para situaciones de no-emergencia, hágale saber al inquilino denunciante que usted toma en serio la denuncia y que llevará a cabo una investigación. Comience su investigación de inmediato.

- Entreviste al inquilino denunciante y a cualquier testigo que del que sepa.
- Hable con otros inquilinos que pudieran haber visto el comportamiento de hostigamiento.
- Hable con los empleados que podrían saber de lo ocurrido.
- Entreviste al presunto hostigador y hágale saber que no será tolerado el hostigamiento a una persona basado en su clase protegida
- Documente toda la información reunida en su in investigación.

Si no es posible verificar que el hostigamiento ocurrió:

- Documente la denuncia y los resultados de la investigación tanto en el archivo del denunciante como en el del presunto acosador.

- Recuérdele a cada individuo que presuntamente haya incurrido en comportamiento de hostigamiento discriminatorio, sobre el serio compromiso de la administración de mantener un ambiente de vivienda libre de hostigamiento y, adviértale que las represalias en contra de la parte acusadora ó de los involucrados en la investigación, no serán toleradas.
- Informe enseguida a la persona denunciante, sobre los resultados de la investigación y de las medidas tomadas.
- Para conflictos en curso entre inquilinos que no pueden verificarse como motivados por discriminación, los empleados podrían referir a los inquilinos al Centro de Resolución de Conflictos local ó a algún otro lugar de servicios mediadores, ó bien, contratar a un consultor ó mediador externo.

Si su investigación respalda la denuncia del acoso:

- Documente la denuncia y los resultados de la investigación en los archivos tanto del denunciante como del presunto acosador.
- Proceda con la acción progresiva y disciplinaria contra el hostigador, hasta que haya desalojo y durante éste si es necesario, por violaciones actuales ó serias.
- Informe enseguida a la parte acusadora, sobre los resultados de la investigación y de las medidas a seguir.
- Recuérdele a todas las partes que las represalias en contra del denunciante u otros en la investigación no serán toleradas.
- Por último, observe si hay represalias ó intimidación en contra de cualquier persona involucrada en el proceso de la denuncia ó de investigación del hostigamiento discriminatorio. Sus empleados deberán tratar las represalias del presunto hostigador, del mismo modo en que usted trata las alegaciones de hostigamiento discriminatorio.

Sección C: Violencia Doméstica

Pregunta 44. Tenemos una política de cero tolerancia a la violencia doméstica en nuestro edificio y recientemente enviamos una notificación de evacuación a una mujer cuyo esposo la golpeaba y fue arrestado. ¿Esto es correcto, según las leyes de vivienda justa?

Durante el año del 2001, HUD investigó un caso similar en Oregon, en el que la inquilina creía que era incorrecto desalojarla por las acciones de su esposo, después de que ella había hecho todo lo que estaba en sus manos para evitar más violencia. HUD reparó en que la administración del

apartamento podría tener razones neutrales para su política de cero tolerancia. En el caso de Oregon, sin embargo, no había evidencia que respaldara la suposición de que las personas que viven cerca de un hogar que tiene incidentes de violencia doméstica, se convertirán también en víctimas de esa violencia. La determinación de HUD señaló que los administradores de apartamentos necesitan tomar en consideración las circunstancias individuales de cada caso, así como las medidas que la víctima haya tomado para evitar una recurrencia. En el caso de Oregon, HUD determinó que hubo discriminación sexual, hallando que la "política de desalojar a víctimas inocentes de la violencia doméstica a causa de ésta violencia, tiene un adverso y desproporcionado impacto sobre las mujeres y no está respaldado por una razón valida de negocios, salud ó seguridad por la [administración de los apartamentos]."

HUD determinó que "ya que la violencia doméstica afecta a las mujeres de manera desproporcionada, este tipo de política de cero tolerancia afecta mucho más a las mujeres que a los hombres." La decisión de HUD hizo cita a varias estadísticas nacionales que muestran que las mujeres son de 5 a 8 veces más vulnerables que los hombres, a ser víctimas de trato violento por su pareja, y que un 90-95% de las víctimas de violencia doméstica, son mujeres.

La Ley Residencial del Propietario Inquilino del Estado de Washington (RLTA), RCW 59.18, se revisó en marzo del 2004 para proveer orientación a los proveedores de vivienda, cuando los inquilinos ó solicitantes son víctimas de violencia doméstica, agresión ó acecho.

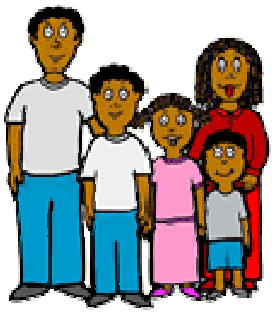
Pregunta 45. Cuando investigo los antecedentes de los inquilinos potenciales, le niego vivienda a cualquiera que tenga antecedentes de violencia doméstica. No pregunto si el solicitante fue la víctima ó el autor del delito. Sólo quiero evitar este tipo de problema en mi edificio ¿Qué hay de malo en eso?

Después del caso de Oregon en el 2001, sea cauteloso al establecer una política que automáticamente rechace a una mujer con antecedentes de violencia doméstica, en su información de investigación de antecedentes. Debido a que en un 90-95% de las veces, la víctima de violencia doméstica es una mujer, esta política aparentemente neutral, podría tener un impacto desproporcionadamente más severo sobre las mujeres.

Para no correr riesgos, si una mujer con antecedentes de haber estado involucrada en un incidente de violencia doméstica, solicita vivienda, pídale información confirmando que ella fue la víctima de la violencia doméstica. Si ella fue la víctima y por lo demás cumple con los requisitos para alquilar la vivienda, usted debe procesar su solicitud como lo haría con la de cualquier

otro solicitante. No haga generalizaciones que ella traerá problemas a la unidad—considere sus circunstancias individualmente.

A partir de marzo del 2004, La RLTA hace referencia también a este asunto. (Vea la Pregunta 44)



Capítulo Cinco

Familias con Niños y Viviendas para Personas Mayores

Las enmiendas a la Ley Federal de Vivienda Justa, añadió a las familias con niños como una clase protegida (las leyes de vivienda justa se refieren a éstas como “tipo de familia” o” estado familiar”). Las familias con niños incluyen a los hogares que tienen uno ó más niños menores de 18 años, a mujeres embarazadas y a adultos que tengan la intención de tomar la custodia de un niño en un futuro próximo. Las leyes de vivienda justa declaran ilegal el negarse a alquilar ó vender una vivienda a una familia por tener niños. De manera similar, es ilegal sujetar a las familias a diferentes términos y condiciones de alquiler, a reglas más severas ó a restricciones en el uso de áreas comunes.

Una excepción de acuerdo con la FHA le permite a una comunidad/instalaciones de una vivienda, rechazar el alquiler a familias con niños, si los inquilinos tienen 55 años y mayores, ó de 62 años y mayores, y se cumplen ciertas condiciones (de las que se habla con más detalle abajo, en la Sección D).

Sección A: Dándole Acogida a las Familias con Niños

Pregunta 46. ¿Puedo decir “Las familias son bienvenidas” en mi publicidad ó en mis anuncios en la comunidad?

Sí. Usted puede dirigir su promoción a las familias con niños, sin violar las leyes de vivienda justa. El indicar que las familias con niños son bienvenidas en una comunidad, no le niega a ninguna otra clase protegida la oportunidad de solicitar vivienda.

Pregunta 47. ¿Debo evitar ciertas palabras ó frases, para asegurarme de no alejar a las familias con niños?

Cuando anuncie una unidad disponible, evite las palabras ó frases tales como “comunidad adulta” ó “ideal para profesionistas maduros”, las que podrían reflejar una preferencia por inquilinos sin niños. También evite decirles a las familias, que tal vez seria preferible que alquilen en el edificio que está en la calle de abajo, en donde hay un área de juego in situ ó en una ubicación lejos del tráfico. Nunca asuma que sabe lo que una familia pueda estar buscando en un alquiler.

Pregunta 48. ¿Puedo negarme a rentarle a una familia con un niño pequeño, si la unidad disponible tiene un balcón inseguro ó si el edificio está cerca de una intersección muy transitada, sin espacio para que jueguen los niños?

No. Los asuntos de seguridad no son una razón válida para negarles vivienda a las familias con niños. Le corresponde a la familia solicitando una unidad disponible de alquiler, decidir sobre asuntos de seguridad. Si existe una condición insegura en su propiedad, usted debe seriamente considerar el hacerla segura para todos los inquilinos de modo que evite responsabilidad general por lesiones. Si eso no es factible, asegúrese de advertir sobre asuntos de seguridad a **cada** inquilino, no sólo a las familias con niños.

Pregunta 49. ¿Puedo tener un edificio para familias cerca de un patio de juego y tener otro edificio más tranquilo para los inquilinos que no tienen niños?

No. Este tipo de separación de familias y otros inquilinos en diferentes edificios se denomina *steering* y es ilegal. Si una unidad estuviera disponible sólo en el edificio de "no-familias", le estaría negando un lugar para vivir a una familia, hasta que una unidad estuviera disponible en el edificio para "familias". Le debe mostrar todas las unidades disponibles en el edificio, a todos los inquilinos potenciales. Permítales decidir a dónde quieren vivir y no haga suposiciones.

Pregunta 50. Si una inquilina a largo plazo me pide no alquilar la unidad arriba de la suya a una familia, para mantener bajo el ruido, ¿Qué le debo decir?

Tal vez debe explicarle a su inquilina que, según las leyes locales y estatales de vivienda justa, usted no puede restringir la disponibilidad de ninguna unidad, basándose en la clase protegida de alguien, en este caso en el tipo de familia.

Pregunta 51. Hemos tenido problemas con adolescentes que pertenecen a pandillas, causando daño a la propiedad. ¿Podemos negarnos a alquilar a familias con adolescentes ó cobrarles un depósito sobre daños más alto?

No. Las protecciones del tipo de familia se aplican a todos los niños menores de18 años. Usted no puede distinguir a un cierto grupo de edad de niños, tal como los adolescentes. Según las leyes de vivienda justa, esto sería discriminación basada en el tipo de familia (y según las leyes locales de vivienda justa, sería también discriminación por edad). Como se expone en

las reglas del inquilino en la sección de abajo, si usted tiene algún problema con algún miembro de un hogar, debe enviarle a esa familia una notificación por violación a las reglas. Muy probablemente, usted estará violando las leyes de vivienda justa cada vez que haga alguna generalización basada en las acciones de algunos de los inquilinos (en este caso, de los adolescentes) y crea una regla general basada en esa generalización.

Pregunta 52. Una pareja con un hijo de 10 años y una hija de 13 años, quería alquilar una unidad de dos recámaras. Les dijimos que necesitan otra recámara porque dos niños de sexo opuesto no pueden estar en una sola recámara. ¿ HUD nos permite hacer eso?

No. En un momento, HUD tenía una regla en cuanto a vivienda subsidiada, que se refería a niños del sexo opuesto, pero HUD YA NO TIENE ESTA REGLA. El negarle una unidad a una familia porque tiene niños de sexo opuesto es una violación directa a las leyes de vivienda justa, basada en el tipo de familia y en el sexo. Vea la Sección C para la información acerca del establecimiento de los estándares de ocupación razonable.

Sección B: Reglas y Reglamentos Amistosos para las Familias

Pregunta 53. Muchos niños en el edificio andan en bicicleta sobre las banquetas, haciendo difícil a los inquilinos caminar de sus unidades al estacionamiento. Ahora tenemos una regla que dice "los niños no pueden andar de bicicleta sobre las banquetas." ¿Esto está bien?

Las reglas de conducta tal como ésta, que se aplican solamente a niños, son ilegales, según las leyes locales, estatales y federales de vivienda justa, a menos de que sean cuidadosamente delineadas para tratar asuntos válidos de salud ó seguridad. (Vea las Preguntas 57 y 58). Si usted quiere prohibir el andar de bicicleta sobre las banquetas, la regla debe aplicarse a todos los inquilinos, no importa la edad. Las agencias de vivienda justa, aceptan con agrado las llamadas de los proveedores de vivienda que tengan preguntas referentes a la redacción de sus reglas para el inquilino.

Pregunta 54. Algunos niños de este edificio causaron daño en las áreas comunes. ¿Puedo establecer una regla que diga "los padres son responsables por el daño causado por sus niños" y evitar que jueguen ahí?

No. Como en la Pregunta 53, esta regla tiene como objetivo específico a las familias con niños. Los inquilinos que firmaron el contrato de arrendamiento pueden ser los responsables por cualquier daño causado por ellos, por cualquiera que resida en su apartamento (niños ó adultos) y por sus visitantes. Simplemente envíe una notificación para cumplir, si el niño causa daño—no hay necesidad de tener esta declaración adicional en sus reglas del inquilino.

Además, las áreas comunes que están disponibles a los inquilinos para su recreo, tales como un área con pasto, deben estar también disponibles para el recreo de los niños. Otra vez, si su niño ó cualquier otro inquilino causan daño, envíe una notificación a ese inquilino. Usted tendrá una mayor posibilidad de violar las leyes de vivienda justa si hace una regla general todos los niños, basada en el comportamiento de uno ó de unos cuantos niños.

Pregunta 55. Tengo una regla que dice que los juguetes de los niños deben mantenerse en su unidad y que no pueden dejarlos en los pasillos ó áreas comunes. ¿Esto está bien?

Los artículos en la unidad de un inquilino son responsabilidad del inquilino y no pueden dejarlos en las áreas comunes ó en donde pudieran ser de peligro para los residentes, (tal como las escaleras, pasillos, vestíbulos y banquetas). Sin embargo, seria una regla discriminatoria el especificar solamente que "los juguetes de los niños" no están permitidos en las áreas comunes, por lo que esta regla debe volver a redactarse de manera que no se dirija solamente a los niños.

Pregunta 56. ¿Podemos tener un horario restringido de llegada en nuestro edificio para asegurarnos de que los niños, no anden holgazaneando y causando problemas en la noche?

Las restricciones de horario en que los niños pueden estar fuera de sus unidades no están permitidas según las leyes de vivienda justa. Las políticas que perfilan horas de silencio y limitan el ruido, deben incluirse en las reglas y reglamentos generales del inquilino y deben aplicarse a todos los residentes.

Pregunta 57. En nuestro edificio se requiere que todos los niños menores de 18 años, estén acompañados de un adulto al hacer uso de la alberca. También tenemos un horario para que los adultos puedan hacer circuitos de nado. ¿Están permitidas estas reglas?

Los proveedores de vivienda que decidan fijar un anuncio que diga que un área requiere de la supervisión de un adulto, deben cuidadosos de no establecer restricciones innecesarias. Por ejemplo, reglas que excluyan a todos aquellos menores de 18 anos sin la presencia de un adulto serian probablemente muy estrictas. La política más segura es tomar en consideración las reglas de salud y seguridad y basar sus requisitos de supervisión en éstas.

De acuerdo con la ley estatal de Washington, El Código Administrativo de Washington (WAC) 246-260-100, cuando no hay un salvavidas ó un mozo presente en la alberca, los niños de 12 anos ó menores, deben estar acompañados de un adulto responsables (de 18 anos ó mayor). Según esta ley, es permisible requerir que los niños entre 13-17 anos, estén acompañados de al menos otra persona de 13 anos ó mayor.

Las reglas para el uso de la alberca deben ser razonables para el uso y goce de **todos** los inquilinos. El horario de uso "para adultos" no está permitido. Tal vez puede designar una parte de la alberca para circuitos de nado durante ciertas horas del día, abierta a todos los inquilinos.

Pregunta 58. Nuestro edificio requiere que todos los niños menores de 18 años, estén acompañados de un adulto cuando hagan uso de la sauna ó del gimnasio. ¿Podemos hacer esto?

Las reglas que excluyan a todos los menores de 18 anos sin la presencia de un adulto, serían probablemente demasiado estrictas. Algunas áreas podrían ser peligrosas para los niños muy pequeños, tales como las saunas ó las tinas de agua caliente. La ley estatal de Washington (WAC 388-148-0170) requiere "supervisión de edad y desarrollo apropiado de cualquier niño que haga uso de tinas de agua caliente, albercas, balnearios y otros, cuerpos de agua hechos por el hombre ó naturales."

Por lo visto, no existen leyes estatales ó federales que gobiernen la edad de las personas que pueden hacer uso seguro del equipo de levantamiento de pesas en el gimnasio. Si una agencia recibiera una denuncia de un inquilino porque se requiere la presencia de un adulto cuando su hijo utilice el gimnasio, un investigador vería los estándares de la industria. Los gimnasios manejados por ciudades locales y los gimnasios privados sí permiten que algunos niños usen el equipo de levantamiento de pesas. Muchos de los gimnasios permiten que niños de 15-17 años usen el equipo sin la

supervisión de un adulto, y requieren de la supervisión de un adulto para niños de 13-15 años. Las recomendaciones de los fabricantes del equipo, de estatura y el peso, también podrían proporcionarle una orientación razonable.

Sección C: Estándares de Ocupación & Recargos

Pregunta 59. ¿Qué es un estándar de ocupación, y tengo que tener uno en mi edificio?

Las leyes de vivienda justa les permiten a los proveedores de vivienda, establecer límites razonables en el número de habitantes permitidos en cada unidad. Un proveedor de vivienda no necesita un estándar de ocupación, pero si se establece uno, debe ser razonable. Cuando un proveedor de vivienda limita el número de ocupantes en una unidad, esto tiene un impacto más severo en las familias con niños, que en las familias sin niños. Conforme a las leyes de vivienda justa, los proveedores de vivienda pueden establecer estándares razonables de ocupación que se basen en necesidades legítimas de negocios. Sin embargo, el efecto adverso de los estándares de ocupación en las familias con niños, requiere que justifique el uso de dichos estándares. Cada denuncia antepuesta por una familia con niños, relacionada con estándares de ocupación, se revisa caso por caso, porque cada caso presenta un grupo único de hechos.

Pregunta 60. He oído que un estándar de ocupación es de dos personas por recámara ó dos por recámara más uno se considera razonable. ¿Es correcto?

HUD ha establecido una política que supone que un estándar ocupacional de dos por habitación, es razonable; sin embargo, esta suposición no es absoluta y la política hace notar que hay que tomar en cuenta otras consideraciones. Otras jurisdicciones de vivienda justa han adoptado políticas de ocupación permitiendo más de dos personas por habitación. Todas las agencias ejecutoras, incluyendo HUD, revisan aún un número de factores para determinar si un estándar de ocupación es demasiado restrictivo. El establecer simplemente un estándar de dos por habitación, sin determinar si esto es razonable para la unidad específica de la que se trate, podría no protegerlo de un fallo que el estándar es demasiado restringido.

Pregunta 61. ¿Cómo puedo establecer un estándar de ocupación que sea razonable cuando no hay pautas claras?

No es posible tener una regla clara ó un número, ya que el tamaño y configuración de cada unidad de alquiler es diferente. La manera más segura de establecer un estándar de ocupación es averiguar qué código de vivienda justa, de zona ó de ocupación del edificio, aplica a su edificio. Por ejemplo, si su propiedad se localiza en Seattle, Tacoma ó en Un área no incorporada de King County, simplemente, mida las habitaciones en su

unidad y aplique el código de ocupación que corresponda a su ubicación. Hay un resumen de los códigos de Seattle, Tacoma y King County, disponibles en el sitio de Internet www.metrokc.gov/dias/ocre/occupancy.htm. HUD y la WSHRC usan una serie de factores establecidos en memoranda de orientación emitido por cada agencia.

Prepárese para comprobar los factores legítimos de negocios, tales como la antigüedad ó la condición de su vivienda y de sus sistemas (drenaje, séptico, eléctrico, de agua, etc.) los cuales considera usted que requieren un estándar de ocupación más restrictivo. Debe establecer una clara relación entre el factor legítimo relacionado a los negocios y el estándar de ocupación. Por ejemplo, si un sistema séptico tiene capacidad limitada, prepárese para comprobar este factor, con la declaración de alguien que sea capaz de hacer tal determinación. También prepárese para mostrar si usted buscó otras maneras de solucionar la capacidad limitada del sistema séptico, que no requieren de un estándar restrictivo de ocupación, tal como la instalación de mecanismos que ahorren agua ó el bombeo más frecuente del sistema séptico.

Factores adicionales también podrían ser relevantes al evaluar una ocupación estándar. Por ejemplo, una agencia ejecutora analizando el caso, podría tener que determinar si el estándar de ocupación se aplica al número de *gente* ó al número de *niños* que ocupan una unidad. La agencia podría ver también si hay antecedentes de políticas de "sólo para adultos", segregación de las familias ó reglas dirigidas sólo a los niños. En general, la agencia determinará si hay alguna otra información que respalde ó refute la alegación de que se está usando el estándar de ocupación para prohibir ó limitar la vivienda a los niños.

Si tiene preguntas acerca de su política de ocupación, contacte a su agencia local de vivienda justa.

Pregunta 62. En mi parque de vivienda móvil, si hay más de dos inquilinos en una unidad, cada persona adicional me paga $10.00 ¿Puedo hacer esto?

Al igual que con los estándares de ocupación, cuando un proveedor de vivienda impone una cuota de habitación ó recargo por cada ocupante de más de dos, esto tiene un impacto más severo sobre las familias con niños que sobre las que no tienen niños. Según las leyes de vivienda justa, los proveedores de vivienda pueden establecer cuotas razonables de ocupación, sólo cuando estén basadas en necesidades justificadas de negocios. Recuerde, el efecto adverso de los recargos ó cuotas de ocupación, sobre las familias con niños, requiere que los proveedores de vivienda justifiquen el uso de estas cuotas. Esto significa que si usted cobra $10.00, usted debe poder mostrar exactamente cómo llegó a esta cantidad. No puede ser una cantidad general que escuchó que otros parques estaban cobrando. Debe poder demostrar cómo sus servicios públicos u otros costos se incrementaron a causa de estos habitantes de más de dos. Esto es muy

difícil de comprobar. Algunos parques y apartamentos están instalando parquímetros individuales para controlar los costos directamente, para evitar el tener que hacer estos difíciles cálculos.

Sección D: Vivienda para Personas de la Tercera Edad

Pregunta 63. ¿Qué es la Ley de Vivienda para Personas de la Tercera Edad?

La Ley para Personas de la Tercera Edad (HOPA), se Promulgó el 28 de diciembre de 1995, enmendando la FHA. Según la FHA, enmendada, una comunidad que califica para la excepción de vivienda para personas de la tercera edad, puede negarse a alquilar ó venderle a familias con niños, siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos.

Tres tipos de vivienda califican según la HOPA:

- Las designadas por la Secretaría de HUD como viviendas para personas mayores
- Las que son para residentes de 62 años de edad ó mayores, privadas ó de asistencia pública
- Las que tienen como finalidad ser ocupadas y operadas por residentes de 55 años de edad ó mayores

Para viviendas para aquellos de 55 años de edad ó mayores, debe cumplirse con los siguientes criterios:

- Al menos el 80% de las unidades ocupadas, están ocupadas por al menos una persona quien tiene 55 años ó mayor;
- El propietario ó administrador de la comunidad/instalaciones de la vivienda debe publicar y adherirse a las políticas y procedimientos que demuestren la intención de operar como una vivienda para personas de 55 años ó mayores; y
- La comunidad/instalaciones cumplen con las reglas establecidas por HUD para la verificación de edad de los ocupantes, por medio de encuestas confiables y affidávits.

Pregunta 64. ¿Cómo puedo mostrar mi intención de operar como una vivienda para personas de 55 años ó mayores?

Debe quedar claro para cualquiera que pase manejando, llamando por teléfono ó viviendo en la propiedad, que es una propiedad para personas de 55 anos ó mayores.

- Cualquier anuncio ó material impreso debe incluir vocabulario del HOPA declarando que ésta es una “Comunidad de Viviendas para personas de 55 anos ó mayores” ó léxico similar.
- Cuando anuncie ó describa su propiedad a residentes potenciales, asegúrese de sepan que, según la Ley Federal De vivienda, está planeada para que haya al menos una persona de 55 anos ó mayor por

unidad. Evite frases tales como “vivienda para adultos” ó “comunidad de adultos” ó decirle a residentes potenciales que es una propiedad “sólo para adultos”.

- Asegúrese de que sus estipulaciones de arrendamiento, reglas, reglamentos y cualquier material escrito referentes a su propiedad, indiquen que es una propiedad para personas de 55 años ó mayores.

Pregunta 65. ¿Cómo cálculo el requisito de ocupación del 80%?

Al calcular el requisito de ocupación del 80%, los proveedores de vivienda no necesitan incluir las unidades ocupadas por empleados menores de 55 anos, las unidades desocupadas, y las unidades que han estado continuamente ocupadas por la misma familia, desde el 13 de septiembre de 1988, que no tengan al menos una persona mayor de 55 anos.

Una vez que el 80% de las unidades estén ocupadas por al menos una persona de 55 años ó mayor, las personas menores de 55 años pueden ocupar el 20% restante de las unidades. Las comunidades de vivienda tuvieron un periodo de transición, del 3 de mayo de1999 al 3 de mayo del 2000, para cumplir con la regla del 80%. Si una comunidad existente no cumplió con el requisito del 80% antes del 3 de mayo del 2000, ya no califica para la excepción y no está considerada como una comunidad de viviendas para personas de 55 anos ó mayores.

Pregunta 66. ¿Cómo debo llevar a cabo la verificación de edad?

HOPA requiere que una comunidad/instalación de vivienda recopile una lista de los ocupantes y que verifique sus edades. Debe desarrollarse y seguir un procedimiento para la verificación de edad. Hay una variedad de documentos que se consideran confiables como documentos de verificación, incluyendo un acta de nacimiento, una licencia de manejo ó un pasaporte. La comunidad debe volver a hacer la encuesta a la lista de residentes, cada dos anos para asegurarse de que se cumple con el requisito del 80%. Si una comunidad no la encuesta ó no vuelve a hacerla en el periodo recomendado, de acuerdo con sus procedimientos de verificación de edad, podría poner en peligro el estatus de la comunidad de vivienda para personas de 55 anos ó mayor. La comunidad/instalación de vivienda se vería obligada a realizar estas encuestas de verificación de edad/ocupación, si se antepusiera una denuncia, alegando por ejemplo, que se prohibió el alquiler a las familias con niños. La regla de HUD que pone en práctica la HOPA contiene una lista de varios documentos y otros métodos para verificar la edad.

Pregunta 67. ¿Puedo tener reglas en mi propiedad para personas de 55 años ó mayores, que digan que no se permiten niños menores de 18 años en ciertas áreas comunes a ciertas horas?

Sí. Su propiedad para personas de 55 años ó mayores, califica según HOPA, se le permite restringir el uso de las instalaciones a niños menores de 18 anos, quienes sean visitantes de los residentes de la propiedad.

Generalmente, una vez que una propiedad queda exenta de las protecciones por tipo de familia, de acuerdo con la HOPA, queda exenta de todos sus fines y podría aplicar tales restricciones a sus inquilinos. Sin embargo, si la propiedad es para ancianos de la Sección 8, basada en proyecto, ó propiedad de ancianos/discapacitados, los proveedores de vivienda no pueden excluir a las familias con ancianos y niños que de otro modo sí cumplen con los requisitos.

Capítulo Seis

Personas con Discapacidades

Sección A: Ley de Discapacidad 101

Pregunta 68 ¿Qué leyes de discapacidad se aplican a la vivienda?

La Ley de Vivienda justa: La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes locales de vivienda justa prohíben a los proveedores de vivienda, discriminar a las personas por su discapacidad ó por la discapacidad de cualquiera asociado con éstas y el trato menos favorable hacia las personas, debido a sus discapacidades. Estas leyes también requieren que los proveedores de vivienda “hagan acomodos razonables en las reglas, políticas, prácticas ó servicios, cuando tales acomodos sean necesarios para proporcionarle a dicha persona(s) igualdad de oportunidad en el uso y disfrute de una morada." Además, estas leyes requieren que los proveedores de vivienda les permitan a los inquilinos hacer modificaciones razonables a las unidades y espacios comunes de una morada. Por último, estas leyes incluyen el diseño de accesibilidad y los requisitos de construcción de las viviendas multifamiliares cubiertas.

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973: La sección 504 prohíbe la discriminación basada en las discapacidad, en cualquier vivienda, programa ó actividad que esté recibiendo ayuda financiera federal.

La Ley de Norteamericanos con Discapacidades: (ADA por sus siglas en inglés). En la mayoría de los casos, la ADA no se aplica a las viviendas residenciales. Sin embargo, el **Titulo III** de la ADA incluye áreas de uso público y común en los desarrollos de vivienda cuando estas áreas están abiertas al público en general (tal como una oficina arrendadora) ó cuando estén disponibles para el uso del público en general (tal como una habitación para la comunidad que pueda alquilar a los que no son inquilinos). El **Titulo II** de la ADA prohíbe la discriminación basada en programas de discapacidad, servicios y actividades que hayan sido proporcionadas ó facilitadas por entidades públicas. HUD aplica el Titulo II cuando tiene que ver con vivienda estatal y local, autoridades de la vivienda, asistencia a la vivienda y referencias de vivienda.

Pregunta 69. ¿Cual es la diferencia entre las leyes federales, estatales y locales en lo referente a discapacidad?

Según las leyes federales, una discapacidad tiene que "perjudicar considerablemente una actividad principal de la vida." La ley del Estado de Washington tiene una definición más amplia de discapacidad, que la de las leyes federales. La Ley del Estado de Washington Contra la Discriminación, RCW 49.60, define discapacidad como "la presencia de una discapacidad sensorial, mental ó física cuando una condición es médicamente reconocible ó cuando se puede hacer una diagnosis, cuando existe como dato ó antecedente, ó cuando se percibe". Una condición es una "discapacidad sensorial, mental ó física" si es una anormalidad y la razón por la que la persona que tiene la condición no consiguió ó se quedó con la vivienda en cuestión, ó recibió de manera diferente, ó fue discriminado en otros términos y condiciones de vivienda.

Esta definición estatal incluye a las personas con discapacidades temporales. Por ejemplo, una persona con una lesión en la pierna, que requiere varias semanas de recuperación, se consideraría discapacitada, de acuerdo con la ley estatal y se le debe proporcionar un espacio reservado de estacionamiento, como un acomodo.

Pregunta 70. ¿Quién se considera una persona con una discapacidad, de acuerdo con la ley federal y estatal?

De acuerdo con las leyes de vivienda justa, la definición de discapacidad incluye a las personas que tienen una actual discapacidad mental ó física. También incluye a aquellos que actualmente no tienen una discapacidad, pero que tienen antecedentes de alguna.

Estas leyes también protegen a las personas que aunque no tengan una discapacidad, otros las consideran ó las perciben como estar discapacitadas y les dan trato negativo por esta percepción.

Pregunta 71. ¿Quién no se considera que tenga una discapacidad?

No se considera que las siguientes personas tienen una discapacidad, de acuerdo con las leyes de vivienda justa:

- Los actuales usuarios de drogas ilegales.
- Cualquiera que tenga una convicción por la fabricación ó distribución de una sustancia controlada.
- Cualquiera cuyo período de alquiler constituya una **amenaza directa** a la salud ó seguridad de otras personas.

- Cualquiera cuyo período de alquiler resultara en considerable daño físico a la propiedad de otras personas.

Para establecer que existe una amenaza directa, un proveedor de vivienda necesita evidencia reciente y objetiva del comportamiento que pone a otros en riesgo daño. Tome en cuenta también que, en algunas circunstancias, aun alguien que pueda ser considerado como una amenaza directa ó que ha causado daño considerable a la propiedad, puede solicitar un acomodo razonable durante el proceso de desalojo, presentado información que indique que él ó ella ha tomado los pasos necesarios para prevenir futuros daños. El proveedor de la vivienda tiene el deber de considerar el acomodo razonable, antes de actuar.

Sección B: Dándole Acogida a las Personas con Discapacidades

Pregunta 72. ¿Puedo promocionar mis unidades con acceso adecuado para personas con discapacidades?

De acuerdo con las leyes de vivienda justa, usted puede enfocar la promoción de sus unidades con acceso adecuado para personas con discapacidades. El anunciar que una unidad tiene acceso adecuado, no solamente es legal, sino que se fomenta, según las leyes de vivienda justas. Las agencias de vivienda justa reciben llamadas frecuentes de administradores de apartamentos, preguntando cómo pueden ocupar sus unidades con acceso adecuado. Póngase en contacto con su agencia local de vivienda justa para obtener un listado de recursos que le ayudaran a promocionar las unidades de acceso adecuado que tenga disponibles.

Pregunta 73 ¿Qué preguntas sobre discapacidades, les puedo hacer a los inquilinos potenciales?

En general, los proveedores de vivienda sólo le deben preguntar a una persona con una discapacidad lo mismo que les preguntan a todos los solicitantes ó inquilinos. Está bien hacer preguntas tales como:

- ¿Puede pagar la renta?
- ¿Tiene referencias de sus antecedentes de inquilino?
- ¿Cumplirá usted con las reglas?
- ¿Tiene antecedentes penales?
- ¿Usa actualmente drogas ilegales?
- ¿Ha sido condenado por la fabricación de ó distribución de una sustancia controlada?

Si su vivienda está diseñada ó designada para personas con discapacidades, puede preguntarle a cada solicitante si cumplen con los requisitos para la vivienda.

Además, si un inquilino potencial le pide un acomodo razonable, un propietario puede requerir que se verifique la necesidad que tiene la persona, de este acomodo.

Pregunta 74. ¿Qué preguntas debo evitar?

Usted no debe hacer las siguientes preguntas:

- ¿Tiene una discapacidad?
- ¿Toma medicamentos?
- ¿Que tan grave es su discapacidad?
- ¿Porqué está consiguiendo Ingreso Suplementario del Seguro Social? (SSI por sus siglas en inglés)
- ¿Puedo ver su historial médico?
- ¿Alguna vez ha sido hospitalizado por una enfermedad mental?
- ¿Ha estado alguna vez en rehabilitación por drogas ó alcohol?
- ¿Puede vivir de manera independiente?

Pregunta 75. ¿De qué otra manera puedo darles acogida a las personas con discapacidades?

Algunas discapacidades son obvias y otras no, de modo que hágales saber a todos los solicitantes que usted hará acomodos razonables, a petición. Usted podría incluir una nota en sus materiales preimpresos de solicitud y en su reglamento para inquilinos, diciendo que usted está dispuesto a hacer acomodos razonables.

Elabore una política de acomodos/modificaciones razonables para distribuirlos entre los inquilinos. Entrene a sus empleados sobre cómo responder, de manera rápida y profesional, a las peticiones de acomodos razonables. Para información más detallada, vea la Poliza Ejemplo sobre Acomodos Razonables, disponible en La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington.

Por último, asegúrese de que su edificio cumpla con los estándares de accesibilidad, de acuerdo con las leyes locales y estatales de vivienda justa. Para edificios más antiguos, asegúrese de que su edificio cuente con una oficina de arrendamiento y una ruta accesible de transporte publico a su oficina de arrendamiento.

Sección C: Acomodos Razonables

Pregunta 76. ¿Qué es un acomodo razonable?

Las personas con discapacidades podrían tener necesidades especiales a causa de sus discapacidades, por lo que en algunos casos, tratarlos

simplemente de la misma manera que a otras personas, podría no garantizar que tengan una igualdad de oportunidad para hacer uso y goce de una morada. Un "acomodo razonable" es un cambio, adaptación ó modificación a una política, programa ó servicio, el cual le permitirá a una persona con una discapacidad, el uso y goce de una morada, incluyendo el uso de las áreas públicas y comunes. Los ejemplos de acomodos razonables, incluyen proveer los materiales de arrendamiento en formatos alternativos, tales como en letra grande, el proporcionar un espacio reservado y accesible de estacionamiento, cerca del apartamento del inquilino, ó permitirle al inquilino tener un animal de servicio, en un edificio con una política de "no se permiten las mascotas". Vea el listado que aparece en el Apéndice, con acomodos y modificaciones comunes. Para la información sobre quién paga por los acomodos, vea la pregunta 91. Para información más detallada, vea la Poliza Ejemplo sobre Acomodos Razonables disponible en La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington.

Pregunta 77. ¿Cómo sé si alguien necesita un acomodo razonable?

El deber de hacer acomodos surge cuando el proveedor de la vivienda tiene conocimiento de que existe una discapacidad y de que puede ser necesario hacer un acomodo para la persona discapacitada para que haga uso y goce de la vivienda. Generalmente, el solicitante ó inquilino debe hacer una solicitud par el acomodo.

Las leyes de vivienda justa para los discapacitados no prescriben un procedimiento uniforme para pedir que se haga un acomodo ó modificación razonable. Para hacer una petición, un individuo no tiene que mencionar las leyes de vivienda justa para los discapacitados ó usar la frase "acomodo razonable." En general, un inquilino ó solicitante debe aclararle al proveedor de la vivienda que él ó ella está solicitando que se haga una excepción, acomodo ó modificación, a una regla, política ó práctica, porque él ó ella tiene una discapacidad. El inquilino debe describir qué tipo de acomodo necesita y explicar la relación entre el acomodo requerido y la discapacidad. Aunque no es requerido por las leyes de vivienda justa para los discapacitados, es beneficioso que estas peticiones se hagan por escrito, para que haya documentación de la solicitud.

Es aconsejable que un proveedor de vivienda establezca un proceso para responder a las peticiones de acomodos y/o modificaciones razonables. Tenga en mente que no le puede pedir a un inquilino que utilice una forma específica para estas peticiones, y que un proveedor de vivienda no puede negarse a hacer un acomodo ó modificación, sólo porque el inquilino no ha utilizado la forma provista por el proveedor.

Pregunta 78. Si un inquilino solicita un acomodo, ¿puedo pedir documentación que indique que el inquilino verdaderamente necesita el acomodo?

Puede pedir que el inquilino proporcione verificación escrita, provista por su plan de atención médica ó proveedor de servicios de salud mental del inquilino, que diga que el inquilino tiene una discapacidad y que necesita el acomodo que solicita (el proveedor no tiene que ser un Médico General). Usted puede pedir prueba de que el inquilino está discapacitado, pero no puede pedirle al inquilino que proporcione información específica sobre la discapacidad.

Pregunta 79. ¿Cómo se sabe si una petición es "razonable" ó no?

Un acomodo es razonable si está relacionado con las necesidades del inquilino por su discapacidad, no es una carga administrativa ó financiera excesiva para el proveedor de la vivienda y no altera fundamentalmente, los servicios y el alojamiento que ofrece el proveedor de la vivienda. Todas las peticiones de acomodos deben tomarse en consideración y deben ser analizadas caso por caso. Este debe ser un proceso interactivo entre el proveedor de la vivienda y el inquilino. Si la propuesta del inquilino no es factible, ó si es una carga excesiva, el proveedor de la vivienda puede sugerir acomodos alternativos que cubran las necesidades del inquilino; sin embargo, el inquilino es quien usualmente está en mejor posición de saber qué acomodos cubrirán sus necesidades.

Pregunta 80. Una inquilina que recientemente empezó a usar un bastón para caminar, solicitó mudarse a un apartamento en la planta baja. ¿Debemos permitir que se mude?

Si hay una unidad en la planta baja, usted debe dársela a la inquilina como un acomodo razonable. Si no hay una unidad disponible, podría, entre otras opciones, ofrecerle la oportunidad de ser la primera en mudarse a la próxima unidad disponible en la planta baja, ó permitirle que termine su contrato de arrendamiento, para que pueda mudarse a otro edificio en el que pueda cubrir sus necesidades.

Pregunta 81. Tenemos una regla de "no se permiten las mascotas" y un inquilino con discapacidad ha solicitado quedarse con un "animal de servicio." ¿Qué necesito saber?

Es un acomodo razonable para proveedores de vivienda el permitir que los inquilinos con discapacidades, tengan animales de servicio, para que puedan cubrir sus necesidades relacionadas con su discapacidad. Un animal de servicio, (conocido también como animal de asistencia) normalmente se define como: "cualquier animal que sea entrenado individualmente para realizar trabajo ó tareas, para el beneficio de una persona con una discapacidad." Las leyes de vivienda justa también consideran que los

animales de “apoyo emocional” ó "acompañantes", son un tipo de animal se servicio ó de asistencia.

- Los animales de servicio **no** están considerados como mascotas. Una persona con una discapacidad utiliza un animal de servicio como ayuda auxiliar —similar al uso de un bastón, muletas ó silla de ruedas. Por esta razón, las leyes de vivienda justa requieren que los proveedores permitan el uso de un animal de servicio, a un individuo con una discapacidad, a pesar de sus reglas de "no se permiten mascotas".
- Los perros son los animales de servicio más comunes, pero se usan otras especies (por ejemplo, gatos ó pájaros). Los animales de servicio pueden ser de cualquier raza, tamaño ó peso. En raras ocasiones, un individuo con una discapacidad puede requerir más de un animal de servicio.
- **No** se pueden cobrar depósitos ó cuotas por tener animales de servicio. Se le podría cobrar a un inquilino por daños causados por el animal. A todos los inquilinos se les puede cobrar un depósito de seguro.
- Un inquilino con un animal de servicio, es el responsable por el cuidado del animal. El dueño del animal debe cumplir con las reglas de uso de correa, deshacerse adecuadamente de los desperdicios del animal y asegurarse de que el animal se comporte cerca de los otros inquilinos y de no quebrantar las reglas del período de alquiler (tales como las reglas sobre el ruido).
- No existe requerimiento legal para que los animales de servicio estén visiblemente identificados (no es necesario un collar ó arnés) ó tener documentación (no es necesario tener licencia, certificación de entrenamiento ó papeles de identificación). Un proveedor de vivienda puede requerir que el animal cumpla con los requisitos locales ó estatales de salud.
- Si otros inquilinos preguntan porqué un inquilino tiene un animal en un edificio en el que “no se permiten las mascotas”, una respuesta práctica es hacerles saber que está cumpliendo con las leyes de vivienda justa. Deténgase ahí—no mencione la discapacidad. Lo ideal es que todos sus inquilinos estén enterados de sus polizas de acomodo razonables y de sus polizas de animales de servicio, de modo que los animales de servicio no sean un concepto nuevo para ellos.

Para información más detallada, vea la Poliza Ejemplo sobre Animales de Servicio, disponible en La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington.

Pregunta 82. Un solicitante que de otra manera calificaría, ha solicitado tener un Rottweiler como animal de servicio, pero nuestra compañía aseguradora no cubre a ciertas razas de perro, incluyendo a los Rottweilers. ¿Qué debemos hacer?

Usted debe pedirle a su compañía aseguradora, que haga un acomodo razonable a su política, de acuerdo con las leyes de vivienda justa. Pídale a

la compañía aseguradora que lo exima de la prohibición general de cierta raza y que en su lugar, haga una evaluación individual del comportamiento de este animal de servicio. Si no hay evidencia de que un animal de servicio es peligroso, la compañía aseguradora podría vérselas duras defendiendo la denegación de una petición de acomodo razonable. Tanto usted como el solicitante podrían anteponer denuncias de de vivienda justa, en contra de la compañía aseguradora. Si se encuentra en violación a las leyes de vivienda justa, la compañía aseguradora podría ser responsable por cualquier daño en el que usted y el solicitante incurran, mientras esperan que responda a la petición.

Pregunta 83. Un inquilino con una discapacidad, ha solicitado un espacio reservado y accesible en nuestro edificio, que no cuenta con espacios asignados de estacionamiento. ¿Debemos proporcionarle este espacio?

Si usted ofrece estacionamiento a sus inquilinos, es un acomodo razonable proporcionar un espacio de estacionamiento accesible y reservado, cuando un inquilino con una discapacidad lo solicite. Aquí están los reglamentos básicos:

- Muchos de los inquilinos que necesitan un espacio accesible de estacionamiento, no necesitan un espacio muy ancho con un pasillo accesible. Podrían sólo necesitar un espacio de estacionamiento de tamaño normal, más cercano a su puerta de entrada (o en la ruta más accesible hacia su puerta de entrada). Hable con el inquilino sobre sus necesidades de estacionamiento.
- Aun si generalmente usted no designa los espacios de estacionamiento a inquilinos ó unidades específicos, proporciónele un espacio de estacionamiento a un inquilino con una discapacidad. Asegúrese de poner un señalamiento a la cabeza del espacio de estacionamiento, que diga que el espacio está reservado y debe ser respetado. Debe estar marcado como reservado para que otras personas con discapacidades no se estacionen ahí.
- Es probable que el estacionamiento para visitantes esté sujeto a las reglas del Titulo III de la ADA, las cuales requieren que por lo menos el 2% de todos los espacios para visitantes en cualquier lote, cumplan con los requisitos de acceso y que estén designados con señalamientos apropiados. Estos espacios deben ser de por lo menos 96" de ancho y deben tener un pasillo de acceso adyacente de al menos 60” de ancho, el cual permite la entrada de una silla de ruedas, escúter eléctrico u otro aparato de movilidad. Se puede compartir un pasillo de acceso entre dos espacios accesibles de estacionamiento. Al menos uno de estos espacios debe tener acceso para una furgoneta con un pasillo de 96”.
- Si la oficina de arrendamiento está in situ, asegúrese de ubicar por lo menos un espacio accesible para visitantes, contiguo a la oficina.
- Usted debe hacer que se respete el espacio accesible reservado de un

inquilino y los espacios accesibles de estacionamiento para visitantes. Recuerde que el espacio de estacionamiento que le proporcione al inquilino como respuesta a una petición de acomodo razonable, queda separado y es adicional a cualquiera de los espacios accesibles generales existentes, ya sea para el público en general ó para los inquilinos y sus visitantes.

- Puede aplicar su poliza estándar de acomodos a las peticiones de estacionamiento accesible. Si un inquilino tiene un permiso estatal de estacionamiento para discapacitados, generalmente éste es prueba suficiente de la necesidad de tener un espacio reservado de estacionamiento accesible.

En viviendas cooperativas y en condominios, en los que un Consejo ó grupo tiene solamente control limitado sobre los espacios de estacionamiento, la situación es más complicada. Los Consejos deben proporcionar la ayuda, dentro de sus posibilidades, a la persona en busca de un acomodo en el estacionamiento. Si el espacio deseado está bajo control del propietario de otra unidad, se les debe permitir a los dos propietarios a que lleguen a una negociación de intercambio ó a encontrar algún otro medio para que la persona con la discapacidad tenga un espacio accesible más cerca de su unidad. Un cuidadoso análisis, asegurará que la ley se aplique adecuadamente. Los Consejos de las viviendas cooperativas tienen la responsabilidad de hacer un acomodo a una petición razonable.

Pregunta 84. Acabo de enterarme que un inquilino de 13 años en nuestro edificio de apartamentos, nada frecuentemente con su hermano de 15 años y tiene epilepsia. Envié una notificación a su mamá, informándole que su hijo no puede nadar sin su presencia ó la de algún adulto responsable. ¿Esto está bien?

Según la ley administrativa del Estado de Washington, está permitido que los niños de 13 y 15 años utilicen la alberca juntos sin la presencia de un adulto. Es discriminatorio aplicar reglas de apartamentos de manera diferente, a inquilinos con ó sin discapacidades por cualquier propósito que no sea el de proporcionar un acomodo razonable, de modo que la persona con una discapacidad pueda, de manera igualitaria, hacer uso y goce de la vivienda. Los administradores no deben formular reglas especiales para las personas con discapacidades, basándose en estereotipos ó en una creencia de que la persona con una discapacidad es una mayor responsabilidad.

Pregunta 85. He recibido quejas de ruido acerca de un niño con discapacidad de desarrollo. ¿Qué pasos debo seguir para resolver este asunto?

Los proveedores de vivienda tienen el derecho de establecer reglamentos razonables de ruido para la comodidad y tranquilidad de todos los inquilinos. Si el ruido sucede durante el día y no es más fuerte que el de otros inquilinos

(o el típico niño), seria discriminatorio tratar a este niño de manera diferente a otros. Sin embargo, si el ruido es excesivo u ocurre muy tarde, usted le puede avisar a la familia que deben obedecer la política de ruido. Si ellos piden algún tiempo para buscar la intervención de alguien que les ayude a mantener un nivel de ruido más bajo durante las horas tranquilas, usted debe permitir esto como un acomodo razonable.

Pregunta 86. Los inquilinos se están quejando del comportamiento extraño y amenazador de uno de los inquilinos. Para mantenerlos contentos, le enviamos una notificación por violación al reglamento. Su hermana nos respondió, informándonos que este inquilino tiene una discapacidad mental ¿Qué debemos hacer?

Usted debe determinar si el comportamiento de este inquilino es solamente extraño ó si realmente está violando una regla de período de alquiler. Si el inquilino sólo es excéntrico, no ha quebrantado las reglas. Usted debe enviar una notificación, sólo cuando realmente se haya violado una regla.

Si el comportamiento del inquilino además de extraño, viola alguna regla (por ejemplo, molesta a otros inquilinos tocando en sus puertas a media noche), entonces podría usted considerar el efecto, si es que hay uno, de la discapacidad en el comportamiento del inquilino. Si su discapacidad es la causa de su comportamiento, sería apropiado que pregunte si él ó su hermana han tomado medidas para minimizar ó eliminar el comportamiento extraño que resulta en violación a las reglas.

Sin embargo, los inquilinos también se quejaron de su comportamiento "amenazador". Las leyes de vivienda justa no requieren que ponga una vivienda a disposición de un individuo cuya residencia constituiría una "amenaza directa" a la salud ó seguridad de otros individuos. Usted puede tomar en consideración factores de seguridad al decidir qué hacer y debe determinar si el comportamiento del inquilino es una amenaza directa.

Por favor advierta que una amenaza directa es un riesgo significativo de daño considerable a la salud ó seguridad de otros, que no puede ser eliminado ó reducido a un nivel aceptable, por medio de las intervenciones permitidas por un acomodo razonable. Esta amenaza debe ser real y no puede estar basada en generalizaciones ó estereotipos sobre los efectos de una discapacidad particular. Si la amenaza no se puede minimizar ó eliminar, usted tiene el derecho de pedirle al inquilino que se vaya. Sin embargo, si la familia del inquilino está buscando tratamiento y/u otras intervenciones de ayuda, debe darles tiempo para que lleven a cabo sus planes, como un acomodo razonable, antes de pedirles que se vayan. Si el comportamiento del inquilino plantea una amenaza indirecta inminente a otros, mientras que ponen su plan en acción, puede llamar a las autoridades pertinentes para que se lo lleven.

Pregunta 87. A pesar de que hemos hecho varios acomodos para un inquilino con una discapacidad, él continúa pidiendo que se hagan acomodos. ¿Cuántos acomodos tenemos que proveer?

Un individuo con una discapacidad puede solicitar acomodos ó modificaciones razonables cuantas veces sean necesarias. Por ejemplo, puede solicitarlos al solicitar una vivienda, al hacer el contrato de arrendamiento, mientras ocupe la vivienda y aun durante un proceso de desalojo. Los individuos que se hayan discapacitado durante su ocupación, pueden solicitar que se hagan acomodos, aun si no estaban discapacitados cuando se hayan mudado. Evalué cada petición de manera pronta y profesional y documente sus interacciones con el inquilino.

Pregunta 88. Después de entregar una citación para un juicio de desahucio, él nos pidió un acomodo razonable y espera que colaboremos con él para ayudarlo a mantenerse como inquilino. ¿Tenemos que hacer esto en esta etapa tan tardía?

Es necesario que los proveedores de vivienda, hagan acomodos razonables durante toda la etapa del proceso de vivienda—aun en vísperas de la terminación del periodo de alquiler. Tome en cuenta que las personas con discapacidades no tienen la obligación de revelar sus condiciones y tal vez no lo hagan a menos que tengan necesidad de un acomodo. Puede suceder que un inquilino se dé cuenta que necesita un acomodo razonable hasta después de haber recibido la notificación de desalojo.

Es buena idea informar a los solicitantes e inquilinos que usted hará acomodos razonables a petición. Puede incluir una nota en su formato de solicitud, en el reglamento para los inquilinos ó hasta en sus notificaciones para cumplir con las reglas ó de desalojo, que diga que usted está dispuesto a hablar de los acomodos que pudieran tratar sobre la violación a las reglas que originó la notificación de desalojo.

Pregunta 89. ¿Hay algunas circunstancias en las que no tenga que hacer un acomodo ó modificación?

La petición no debe imponer una excesiva carga financiera y administrativa al proveedor de la vivienda. Advierta que “carga excesiva” generalmente toma en consideración todos los recursos del proveedor de la vivienda. Por ejemplo, si un solicitante que usa bastón prefiere una unidad en el tercer piso en lugar de en la planta baja, en un edificio construido en 1926, sin elevador, el proveedor de la vivienda no tiene que instalar un elevador si el costo es prohibitivo.

El acomodo ó modificación solicitada no debe requerir que el proveedor de la vivienda haga una alteración fundamental en naturaleza de sus operaciones. Por ejemplo, si un inquilino con una discapacidad no puede hacerse cargo de sus tareas domésticas y el proveedor de la vivienda no proporciona este servicio a los inquilinos, una solicitud de tales servicios, no sería razonable.

Tome en cuenta que cuando un acomodo ó modificación particular no es razonable, el proveedor de la vivienda aún está obligado a hacer otros acomodos ó modificaciones que califiquen como razonables.

Sección D: Modificaciones Razonables

Pregunta 90. ¿Qué es una modificación razonable?

Una "modificación razonable" es el cambio físico hecho al área de vivienda de un inquilino ó a las áreas comunes de un edificio de apartamentos, lo cual es necesario para proporcionarle al inquilino con una discapacidad, pleno goce de la vivienda. Para conseguir información más detallada, vea la Poliza Ejemplo sobre Acomodos Razonables disponible en La Asociación de la Vivienda Justa del Estado de Washington.

Pregunta 91. ¿Quién paga por los acomodos ó modificaciones que se hagan por la discapacidad?

El proveedor de vivienda es responsable de asegurarse del acceso general a las instalaciones, cumpliendo con las condiciones mínimas de accesibilidad. Además, las leyes de vivienda justa para discapacitados, requieren que al hacer el acomodo, un proveedor de vivienda corra con los gastos que no lleguen a ser una excesiva carga financiera y administrativa. Esto quiere decir que puede requerirse que un proveedor de vivienda gaste dinero para hacer los acomodos razonables requeridos legalmente, a las reglas, políticas ó prácticas, la mayoría de las cuales, tienen un bajo ó nulo costo.

Generalmente, se espera que el inquilino cubra los gastos incurridos al hacer modificaciones razonables físicas. Sin embargo, si la propiedad recibe fondos federales conforme a la Sección 504, es el proveedor de la vivienda quien generalmente paga, a menos que pueda comprobar dificultades financieras ó administrativas. La dificultad financiera se determina viendo el costo de la modificación, en relación al presupuesto total del edificio.

Pregunta 92. Si un inquilino hace una modificación, ¿Cómo puedo asegurarme de que se haga de manera profesional, con los permisos adecuados de construcción?

Un proveedor de vivienda puede condicionar el permiso para hacer una modificación, pidiéndole al inquilino que presente una descripción razonable

de las modificaciones propuestas, así como de garantías razonables de que el trabajo se llevará a cabo de manera profesional y de que el inquilino obtenga cualquier permiso de construcción que sea necesario.

Pregunta 93. ¿Puedo pedir que se deshagan las modificaciones cuando un inquilino con una discapacidad se vaya?

Cuando sea razonable hacerlo, un proveedor de viviendas de alquiler, puede condicionar el permiso para hacer una modificación, acordando con el inquilino, que restaure el interior de las instalaciones a la condición existente antes de la modificación, salvo el desgaste normal. Sin embargo, el inquilino no tiene que restaurar el interior a la condición previa cuando las modificaciones que se hicieron, no interfieran con el uso y goce de las instalaciones del próximo inquilino

Pregunta 94. ¿Puedo cobrarle a un inquilino con una discapacidad, un seguro de depósito mayor, para cubrir el costo de restauración de una unidad?

El proveedor de la vivienda no puede pedir un seguro de depósito mayor a los inquilinos que deseen hacer modificaciones, pero el proveedor puede negociar un acuerdo en el que el inquilino haga el pago en una cuenta de depósito en garantía que rinda intereses, de una cantidad de dinero que no exceda el costo de las restauraciones. Los intereses de dicha cuenta deberán acumularse a beneficio del inquilino.

Pregunta 95. Nuestro edificio fue construido en los 50s. ¿Tengo que permitirle a un inquilino que usa silla de ruedas, que modifique su unidad?

Sí, este inquilino podría necesitar que los mostradores estén más bajos, que se ensanchen las puertas de entrada y que se refuercen las paredes del baño para instalar barras para asirse. Usted puede pedir una descripción de las modificaciones propuestas, así como garantías razonables de que el trabajo se llevará a cabo de manera profesional y de que se obtendrá cualquier permiso de construcción que sea necesario. Para asegurarse de la restauración, podría también, acordar que el inquilino haga el pago en una cuenta de depósito en garantía que rinda intereses, durante un periodo razonable, de una cantidad de dinero que no exceda el costo de las restauraciones.

Al mudarse del edificio, usted puede pedirle al inquilino que suba la altura de los mostradores y que quite las barras para asirse en el baño; sin embargo, no debe pedirle que haga las puertas de entrada más angostas ó que quite los refuerzos de las paredes.

Sección E: Acceso

Pregunta 96. ¿Cuáles son los beneficios de vivienda accesible?

La vivienda accesible no sólo es un mandato de las leyes federales y estatales—la hace más atractiva en el mercado y esto beneficia a todos. Cuando la vivienda es accesible, los posibles inquilinos, los inquilinos actuales, los visitantes—con ó sin discapacidades—tienen un ambiente más seguro y conveniente para vivir. Las características de accesibilidad, también permiten que los proveedores de vivienda se adapten a las necesidades cambiantes de sus inquilinos, muchos de los cuáles quisieran envejecer ahí.

En el Estado de Washington, los proveedores de vivienda deben estar familiarizados con las tres leyes básicas que tratan sobre vivienda accesible: La Ley para los Norteamericanos con Discapacidades (ADA), Título III; Las Reglas para el Diseño sin Barreras del Estado de Washington; y la Ley Federal de la Vivienda.

Pregunta 97. Mi edificio fue construido antes de 1976. ¿Qué estándares de accesibilidad aplican?

El Título III de la Ley para los Norteamericanos con Discapacidades (ADA) se refiere a las áreas públicas de su edificio, incluyendo las oficinas de alquiler, las salas comunitarias que están disponibles al público y cualquier ruta de llegada desde el medio de transporte público hasta estas áreas. Usted debe eliminar las barreras que impidan el acceso ó uso de estas áreas a una persona con una discapacidad, en donde dicha eliminación sea “fácilmente alcanzable.” Fácilmente alcanzable significa "que se logra con facilidad y que se puede llevar a cabo sin mucha dificultad ó gasto." El que la tarea sea fácilmente alcanzable, se determina caso por caso. Algunos de los factores a considerar para llevar a cabo la tarea necesaria, son la naturaleza y el costo de ésta y los recursos financieros totales del proveedor de la vivienda. Si usted está planeando hacer adiciones ó alteraciones a su edificio, debe referirse a las leyes estatales y federales para nueva construcción, que se menciona a continuación, para asegurarse de que está cumpliendo con los estándares aplicables.

Pregunta 98. ¿Cuáles son los estándares generales de acceso para edificios construidos después de 1976?

Las Reglas para el Diseño sin Barreras del Estado de Washington tomaron efecto en 1976. Estas reglas establecieron los estándares de accesibilidad en las áreas comunes y también añadieron estándares de acceso para unidades individuales de vivienda.

Si su edificio fue construido después de 1976 y tiene 11 ó más unidades, por lo menos el 5% de las unidades, con un mínimo de una, deben cumplir con lo

que ahora se designa como unidad de vivienda "Tipo A". Las unidades de vivienda "Tipo A" requieren un espacio de maniobra mayor en las cocinas, baños y puertas de entrada, para adaptarse mejor a las necesidades de quienes usen sillas de ruedas.

Pregunta 99. ¿Qué estándares adicionales se aplican a los edificios construidos después del 13 de marzo de 1991?

Su edificio queda cubierto por la FHA si tiene cuatro ó más unidades y fue construido para ser ocupado en ó después del 13 de marzo de 1991. Conforme la FHA, todas las unidades en un edificio con elevador, deben ser accesibles y todas las unidades en la planta baja en un edificio sin elevador, deben ser accesibles.

De acuerdo con la FHA, los edificios construidos después del 13 de marzo de 1991, deben contar con:

1. una entrada accesible ó una ruta accesible
2. áreas publicas y de uso común accesibles, incluyendo el área del estacionamiento, rampas de bordillo, áreas de ascenso y descenso de pasajeros, vestíbulos del edificio, salas de espera, recibidores y corredores, elevadores, sanitarios públicos, oficinas de alquiler ó ventas, fuentes de agua ó botellones de agua, buzones, salas de lavandería, salas comunitarias y gimnasios, albercas, patios de juego, instalaciones de recreo, senderos, etc.
3. puertas utilizables
4. rutas accesibles hacia y a través de la unidad de vivienda
5. interruptores eléctricos accesibles, enchufes y controles de temperatura ambiental
6. reforzar las paredes de los baños para permitir instalación de barras para asirse y
7. cocinas y baños utilizables.

Pregunta 100. ¿Qué estándares debo seguir para edificios construidos después del 1º de julio de 1991, en el Estado de Washington?

Si su edificio fue construido después del 1º de julio de 1992, usted debe consultar principalmente las Reglas para el Diseño sin Barreras del Estado de Washington, compiladas bajo WAC 51.40. A partir del 1º de julio de 1992, estas reglas fueron incorporadas a la FHA y a la ADA. Por ejemplo, bajo las reglas actuales, todas las unidades en los edificios que tengan de cuatro a diez unidades, deben tener ciertas características mínimas de acceso. Para los edificios que tengan 11 ó más unidades, se requiere que tengan el anterior 5% de unidades accesibles "Tipo A", pero las unidades restantes deben tener también ciertas características mínimas de acceso (designadas como unidades "Tipo B").